



# Haryana Government Gazette

## EXTRAORDINARY

Published by Authority

© Govt. of Haryana

No. 155-2020/Ext.] CHANDIGARH, WEDNESDAY, OCTOBER 21, 2020 (ASVINA 29, 1942 SAKA)

हरियाणा सरकार

नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग

तथा

शहरी स्थानीय निकाय विभाग

अधिसूचना

दिनांक 21 अक्टूबर, 2020

संख्या सी.सी.पी. (एन.सी.आर.)/एफ.डी.पी./उकलाना/2020/1403.— पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियन्त्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41), की धारा 5 की उपधारा (7) तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24), की धारा 203 ग की उप-धारा (7) द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, तथा हरियाणा सरकार, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग तथा शहरी स्थानीय निकाय विभाग, अधिसूचना संख्या सीसीपी(एनसीआर)/डी.डी.पी./उकलाना/2020/498, दिनांक 3 जून, 2020 के प्रतिनिर्देश से, हरियाणा के राज्यपाल, इसके द्वारा, अनुबन्ध ख में विनिर्दिष्ट नियन्त्रित क्षेत्र को लागू और अनुबन्ध क तथा ख में दिए गए निर्बन्धनों तथा शर्तों सहित उकलाना के लिए निम्नलिखित अंतिम विकास योजना-2031 ईस्वी को प्रकाशित करते हैं।

### ड्राईंग

- विद्यमान भूमि उपयोग योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी(एच)3550/2011, दिनांक 23 फरवरी, 2011 (हरियाणा राजपत्र दिनांक 3 जून, 2020 में अधिसूचित डी.डी.पी. उकलाना-2031 ईस्वी के साथ पहले ही प्रकाशित)
- अंतिम विकास योजना 2031 ईस्वी उकलाना ड्राईंग संख्या डीटीपी(एच)-3685/2020, दिनांक 7 जुलाई, 2020.

### अनुबंध 'क'

नियन्त्रित क्षेत्र उकलाना के लिये अंतिम विकास योजना-2031 ईस्वी पर व्याख्यात्मक टिप्पण।

### I परिचय:

ऐतिहासिक रूप से उकलाना के बारे में अधिक जानकारी नहीं मिलती। उकलाना मण्डी के आसपास के इलाकों के थेह (टिल्लों) की खुदाई से पता चलता है कि यह क्षेत्र हड़प्पा संस्कृति से सम्बन्धित है। यह क्षेत्र पुरानी वैदिक संस्कृति जनजातियों जैसे भरत, पुरु कुरु, मुजवत्स इत्यादि से भी जुड़ा हुआ है। मध्यकाल के दौरान यह क्षेत्र मुगल साम्राज्य के अधीन भी रहा और इस क्षेत्र ने अनेक उतार-चढ़ाव देखे हैं। मुगल काल के बाद अंग्रेजी हुकुमत में उकलाना मण्डी धीरे-धीरे विकसित होने लगी और 1947 में भारत की स्वतन्त्रता तक उकलाना अंग्रेजी हुकुमत के अधीन रहा। नगर का आकृति-विज्ञान तंग गलियों, पुरानी ईंटों, मस्जिदों तथा स्थानीय गढ़ों जिन्होंने तालाबों का आकार ले लिया है, से चिह्नित है।

### II अवस्थिति तथा स्वरूप:

उकलाना 29°-31' उत्तरी अक्षांश तथा 75°-52' पूर्वी देशान्तर पर समुद्र तल से 221 मीटर उंचाई पर अवस्थित है। उकलाना, इसके जिले के मुख्य शहर हिसार के उत्तर में 50 किलोमीटर की दूरी पर हिसार-जाखल रेलवे लाइन तथा

सिरसा-चण्डीगढ़ सड़क पर स्थित एक पुराना नगर है। उकलाना शहर जिला हिसार की उप-तहसील है। यह सड़कों द्वारा सीधे नजदीकी गांवों और अन्य कस्बों जैसे भूना, टोहाना, नरवाना तथा बरवाला से भी जुड़ा हुआ है।

### III जलवायु:

उकलाना नगर अर्ध-शुष्क जलवायु वाले क्षेत्र में अवस्थित है। साधारणतया जुलाई से सितम्बर मास के बीच दक्षिणी-पश्चिम ग्रीष्म मानसून हवाओं से वर्षा होती है। उसके बाद का मौसम पश्चिमी दबाव के कारण कभी-कभी कुछ बौछारों को छोड़कर मौसम मुख्यतया शुष्क रहता है। ग्रीष्मकाल में इस भू-भाग की विशेषता है कि यहां प्रायः धूल भरी आंधियां चलती हैं तथा सर्दियों में जनवरी मास में जमने वाला पाला पड़ता है।

### IV जनसंख्या वृद्धि:

प्रत्येक दशक में नगर की जनसंख्या विशेष परिवर्तन से बढ़ रही है, क्योंकि कुछ गांव जैसे बुढ़ाखेड़ा, सुरेवाला, मुगलपुरा, प्रभुवाला तथा भेरी अकबरपुर शहर का ही हिस्सा बन चुके हैं। तालिका-1 उकलाना नगर की जनसंख्या की वृद्धि की प्रवृत्ति को दर्शाती है।

तालिका 1 जनसंख्या वृद्धि

वर्ष	जनसंख्या
1971	14832
1981	17533
1991	23104
2001	29274
2011	34974
2021	54209*
2031	98974* (अर्थात् 99000)
	* अनुमानित जनसंख्या

यद्यपि, तालिका-1 दर्शाती है कि 1971 के बाद नगर की जनसंख्या में 1981-91 के दौरान विशेष वृद्धि हुई है, नगर की जनसंख्या 17533 से बढ़कर 23104 व्यक्त हो गई जो कि 31.77 प्रतिशत की वृद्धि है। पिछले चार दशकों में जनसंख्या में हुई औसत वृद्धि को ध्यान में रखते हुए, 2031 ईस्वी तक नगर को 99000 की जनसंख्या के लिये नियोजित किया गया है।

### V वर्तमान मूलभूत सुविधाओं का अध्ययन:

#### (i) कृषि तथा सम्बद्ध:

चूंकि, उकलाना एक उपजाऊ भूमि का भाग है, इसलिए इसकी अर्थव्यवस्था व्यापार तथा वाणिज्यिक तथा अन्य सेवाओं पर निर्भर करती है। आने वाले वर्षों में उकलाना की अर्थव्यवस्था के समर्थन में व्यापार तथा वाणिज्य महत्वपूर्ण भाग है। अनाज के भण्डारण के लिए भारतीय खाद्य निगम द्वारा गोदाम पहले ही बनाए हुए हैं।

#### (ii) उद्योग:

1981 में, उद्योगों में कुल श्रमिकों का केवल 2.5 प्रतिशत है, अधिकतर औद्योगिक स्थापनाएं कृषि आधारित हैं जैसे चावल-शैलर, कपास की ओटाई तथा आटा चक्कियां इत्यादि।

#### (iii) शैक्षणिक तथा चिकित्सा संस्थाएं:

शिक्षा सुविधाओं में एक राजकीय कन्या डिग्री महाविद्यालय, लड़कों तथा लड़कियों के लिए दो वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय, एक माध्यमिक, चार प्राथमिक पाठशालाएं हैं। उपरोक्त के अतिरिक्त एक बहुतकनीकी संस्थान तथा दस विद्यालय निजी संगठनों द्वारा चलाए जा रहे हैं। चिकित्सा संबंधी सुविधाओं में शहर तथा इसके आस-पास के गांवों में तीस बिस्तरों का एक सिविल अस्पताल, दो औषधालय तथा दस नर्सिंग होम सेवाएं दे रहे हैं।

#### (iv) सामुदायिक सुविधाएं:

उकलाना की जनसंख्या की आवश्यकताओं की पूर्ति हेतु जनसाधारण के लिए दो धर्मशालाएं हैं तथा लगभग एक एकड़ का एक पार्क विद्यमान है।

#### (v) जल आपूर्ति तथा निकास:

जल आपूर्ति का मुख्य स्रोत नहर पर आधारित है। कुछ क्षेत्र को छोड़कर भूमिगत जल खारा है। उकलाना में जन स्वास्थ्य विभाग द्वारा दो जलघरों का निर्माण किया गया है तथा साथ लगते गांव में अलग से जलघर बनाए हुए हैं। उकलाना के 75 प्रतिशत क्षेत्र में सीवरेज बिछाई जा चुकी है, नगर में कोई मलजल शोधन संयंत्र नहीं है। मलजल खुले खेतों में छोड़ा जाता है। सार्वजनिक शौचालय, पेशाबघर, कूड़ादान उचित ढंग से उपलब्ध नहीं करवाए गए हैं। नगर में जल-निकास प्रणाली का अभाव है, जिसके परिणामस्वरूप वर्षा ऋतु के दौरान पानी तालाबों में इकट्ठा हो जाता है।

## (vi) रेलवे:

जिस प्रकार उकलाना सड़कों से जुड़ा हुआ है, उसी प्रकार नजदीकी शहरी क्षेत्रों से रेलमार्ग द्वारा भी जुड़ा हुआ है। यहां पर बड़ी रेलवे लाईन है जो इसे टोहाना, जाखल, संगरूर, लुधियाना, बरवाला तथा हिसार से जोड़ती है।

## (vii) विद्युत उपलब्धता:

वर्तमान में गांव बुढाखेड़ा में 132 के वी का सब-स्टेशन है।

**VI. भूमि उपयोग प्रस्तावनायें :**

नगर की विभिन्न सामाजिक-आर्थिक गतिविधियों की आवश्यकता को पूरा करने के लिए सम्पूर्ण नगर का स्वरूप और काम करने, रहने तथा मनोरंजन के स्थानों के मद्देनजर विभिन्न उपयोगों हेतु आनुपातिक रूप से भूमि आबंटित की गई है। 68.5 प्रतिशत की औसत जनसंख्या वृद्धि दर को मानकर 2031 ईस्वी तक उकलाना नगर की जनसंख्या 99 हजार व्यक्तियों की होगी।

**भूमि उपयोग**

क्रम संख्या	भूमि उपयोग प्रवर्ग	नगरपालिका समिति के अन्दर पड़ने वाला क्षेत्र (हैक्टेयर में)	कुल क्षेत्र (हैक्टेयर में)	प्रतिशतता %
1	आवासीय	41.91	491.00	49.30
2	वाणिज्यिक	25.82	53.00	5.32
3	औद्योगिक	22.76	82.00	8.25
4	परिवहन एवं संचार	2.98	140.00	14.05
5	जन उपयोगिताएं	19.70	51.00	5.12
6	सार्वजनिक तथा अर्ध - सार्वजनिक	—	88.00	8.83
7	खुले स्थान	8.35	91.00	9.13
कुल नगरीकरण योग्य क्षेत्रफल (प्रस्तावित क्षेत्र + विद्यमान नगर)			996.00	100.00

टिप्पण: विद्यमान शहर का क्षेत्रफल 235 हैक्टेयर है। जो आवासीय प्रयोजन में शामिल है।

**भूमि उपयोगों का विवरण :****1. रिहायशी अंचल:**

आवासीय उपयोग के लिए कुल आबंटित क्षेत्र 250 व्यक्ति प्रति हैक्टेयर की सघनता मानते हुए 256.00 हैक्टेयर क्षेत्र है। इसमें वर्तमान नगर का क्षेत्र तथा नियन्त्रित क्षेत्र शामिल है। इस भूमि उपयोग के लिए डिजाइन किए गए सेक्टरों में सेक्टर 2 (भाग), 3 (भाग), 4 (भाग), 7 तथा 8 तथा विद्यमान सेक्टर-1, 4(भाग), 6(भाग) तथा 7 (भाग) हैं। विकास योजना में निम्नलिखित प्रावधान किए गए हैं, और व्याख्यात्मक नोट में निम्नानुसार दिए गए हैं:-

- क. पहले से नियोजित/विकसित आवासीय सेक्टरों की अतिरिक्त जनसंख्या की आवश्यकताओं को पूरा करने हेतु अवसंरचना के लिए अतिरिक्त क्षेत्र उपलब्ध करवाया जाएगा।
- ख. रिहायशी कालोनी/सेक्टर में सड़क की चौड़ाई 12 मीटर से कम नहीं होनी चाहिए।
- ग. रिहायशी कालोनी/सेक्टरों में पार्क/खुले स्थानों के लिए न्यूनतम क्षेत्र इस रीति में योजनाबद्ध किया जाएगा कि यह 2.5 वर्ग मीटर के न्यूनतम मानदण्डों को पूरा करेगा।
- घ. दोनों ओर 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर ड्राईंग में दर्शाई गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास पॉलिसी तथा अफोर्डेबल गुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत गुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

**2. वाणिज्यिक:**

उकलाना में हरियाणा राज्य कृषि विपणन बोर्ड द्वारा सेक्टर 3(भाग) में उकलाना-नरवाना सड़क के साथ-साथ 25.82 हैक्टेयर में अनाज मण्डी विकसित की गई है। परचून व्यापार पुरानी तंग गलियों में रिबन विकास के रूप में केन्द्रित है। भविष्य की आवश्यकता को पूरा करने के लिए वाणिज्यिक उपयोग हेतु सेक्टर 3 में 16.69 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है।

**3. औद्योगिक अंचल:**

उद्योगों की स्थापना हेतु उत्तर की ओर वी-2 सड़क के साथ सेक्टर 4 भाग 5 में औद्योगिक उपयोग के लिए 82.00 हैक्टेयर भूमि प्रस्तावित की गई है। वर्तमान औद्योगिक विकास के रुझान के आधार पर भूमि आबंटित की गई है।

**4. परिवहन तथा संचार:**

सेक्टर-4(भाग) में 22 हैक्टेयर भूमि सड़क, परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र के लिए प्रस्तावित की गई है। ग्रीड आयरन पद्धति पर आधारित मुख्य सड़क पद्धति वर्तमान सड़क पद्धति में सही बैठती है। भूना-नरवाना सड़क तथा सुरेवाला चौक से टोहाना अनुसूचित सड़क है। इन सड़कों के साथ कोई भी निर्माण/खुदाई, किसी भी रूप में नगरीयकरण सीमा में दोनों ओर 30 मीटर के भीतर अनुमत नहीं किया जाएगा। एक परिधीय सड़क (वी-2) सेक्टर-2, 3, 4, 5, 6, 7 तथा 8 की बाहरी सीमाओं के साथ 45 मीटर चौड़ी तथा बाहरी तरफ 30 मीटर हरित पट्टी के साथ प्रस्तावित की गई है। विभिन्न सड़कों के लिए विहित चौड़ाई निम्नानुसार दी गई है:

क्रम संख्या	प्रकार	नाम	भूमि आरक्षण
(i)	(वी-1)	हिसार-अम्बाला सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-52)	वर्तमान चौड़ाई, दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ नगरपालिका की सीमा से बाहर।
(ii)	(वी-1ए)	अधिसूचित सड़क (भूना-नरवाना)	वर्तमान चौड़ाई दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ नगरपालिका की सीमा से बाहर।
(iii)	(वी-1-बी)	सुरेवाला चौक से टोहाना सड़क। (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-148 बी)	वर्तमान चौड़ाई, दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ नगरपालिका की सीमा के बाहर।
(iv)	(वी-2)	परिधीय सड़क	45 मीटर चौड़ी बाहरी ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ।
(v)	(वी-3)	सेक्टर सड़क	45 मीटर चौड़ी।
(vi)	(वी-4)	वर्तमान/गांव सम्पर्क सड़क	वर्तमान चौड़ाई।

**5. जन उपयोगिताएं:**

इस उपयोग में जल-आपूर्ति संस्थापनायें, निकास कार्य, बिजली उपकेन्द्र इत्यादि को समायोजित किया जायेगा। इस अंचल के अधीन कुल क्षेत्र 51 हैक्टेयर है। उकलाना में 3.2 हैक्टेयर में दो जल घर पहले ही विद्यमान है। वांछित जल-आपूर्ति की मांग को पूरा करने के लिए 8 हैक्टेयर का एक वाटर वर्क्स सेक्टर-6 में नियत किया गया है। मलजल शोधन संयंत्र तथा ठोस अपशिष्ट निपटान हेतु लगभग 8.25 हैक्टेयर भूमि कृषि अंचल में आरक्षित की गई है। शहर की अनुमानित जनसंख्या के लिए उकलाना माईनर से पीने का पानी उपलब्ध करवाया जाएगा।

**6. सार्वजनिक तथा अर्ध सार्वजनिक उपयोग:**

सेक्टर 2 भाग तथा 3 भाग में इस उपयोग के लिए 88 हैक्टेयर क्षेत्र नियत किया गया है तथा सरकारी महाविद्यालय का निर्माण किया जा चुका है तथा वरिष्ठ माध्यमिक विद्यालय (आरोही) इस समय कार्यशील है।

**7. पार्क तथा खुले स्थान:**

लगभग 21.50 हैक्टेयर का क्षेत्र पार्क हेतु सेक्टर-2 में वर्तमान आबादी के साथ तथा लगभग 20 हैक्टेयर क्षेत्र परिधीय सड़क के साथ सेक्टर-6 में अन्य पार्क के लिए प्रस्तावित किया गया है। खुले स्थान/हरित पट्टी के अधीन कुल 91 हैक्टेयर क्षेत्र प्रस्तावित किया गया है। विद्यमान शहर में 2 से 3 तालाब विद्यमान है जिसे कोड 760 के रूप में मार्क किया गया है।

**8. कृषि अंचल :**

शहरीकरण प्रस्तावों के आसपास बाकी का क्षेत्र जो कि प्रमुख रूप से कृषि योग्य है, कृषि अंचल के रूप में आरक्षित किया जाना प्रस्तावित है। तथापि, कृषि अंचल इस क्षेत्र में अनिवार्य भवन कार्यकलापों को नहीं रोकेंगे जैसे कि आबादी-देह से संलग्न मौजूदा गांव का विस्तार यदि इसे ग्रामीण क्षेत्र के रख-रखाव तथा सुधार के लिए सहायक आवश्यक सुविधाओं तथा सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित परियोजना के अधीन लिया गया है।

**अंचल विनियम :**

भूमि उपयोग सम्बन्धी प्रस्तावों को अंचल विनियम (अनुबन्ध ख) बनाते हुए वैध बनाया जा रहा है जो इस विकास योजना का हिस्सा होंगे। ये विनियम भूमि उपयोग में परिवर्तन और विकास के मानकों को शासित करेंगे। इनमें सम्बद्ध तथा सहायक उपयोगों का भी विस्तारपूर्वक वर्णन किया जाएगा जो विभिन्न मुख्य भूमि उपयोगों में अनुमत किए जाएंगे तथा नियतन करेंगे कि भूमि उपयोग के सभी परिवर्तन तथा विकास, विकास तथा उचित नियन्त्रण को निर्दिष्ट करने के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए विस्तृत सेक्टर योजनाएं तैयार करना सुनिश्चित करने के लिए सेक्टर योजना में दर्शाए गए ब्योरों के अनुसार होगा।

## अनुबन्ध-ख

## अंचल विनियम:

अंतिम विकास योजना ड्राईंग संख्या डीटीपी(एच)-3685/2020, दिनांक 7 जुलाई, 2020 में दर्शाए अनुसार उकलाना के नियंत्रित क्षेत्रों में भूमि के उपयोग तथा विकास को शासित करना।

## I सामान्य

1. उकलाना के इर्दगिर्द नियंत्रित क्षेत्रों के लिए प्रारूप विकास योजना का भाग रूप बनने वाले इन अंचल विनियमों को नियंत्रित क्षेत्र उकलाना के लिए प्रारूप विकास योजना के अंचल विनियम कहा जायेगा।
2. इन विनियमों की अपेक्षाएं, प्रारूप विकास योजना में शामिल समूचे क्षेत्र की सीमा तक होंगी तथा हरियाणा नगरपालिका अधिनियम, 1973 (1973 का 24) तथा पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) और उसके अधीन बनाये गये नियमों की अपेक्षाओं के अतिरिक्त होंगी।

## II परिभाषाएँ :

## इन विनियमों में,—

- (क) 'कृषि आधारित उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई, जो खाद्यान्न, फलों या कृषि अपशिष्ट का उपयोग कच्चे माल के रूप में करती है;
- (ख) 'अनुमोदित' से अभिप्राय है, सक्षम प्राधिकारी द्वारा अनुमोदित;
- (ग) 'भवन संहिता' से अभिप्राय है, हरियाणा भवन संहिता, 2017;
- (घ) 'भवन नियमों' से अभिप्राय है, नियमों के भाग-VII में अन्तर्विष्ट नियम;
- (ङ) 'साईबर सिटी' से अभिप्राय है, केन्द्रकीय सूचना/प्रौद्योगिकी परिकल्पना के लिए विकसित और कम्पनियों/सूचना प्रौद्योगिकी आधारित सेवाओं के मध्यम तथा बड़े साफ्टवेयर उत्पन्न किए जाने के लिए अति उच्चतम गुणवत्ता का मूलभूत ढांचा, उत्तम परिस्थितियाँ और उच्च गति संचार से आत्मनिर्भर परिपूर्ण शहर, जहाँ विनिर्माण इकाइयों को अनुमत नहीं किया जाएगा;
- (च) 'साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क' से अभिप्राय है, वह क्षेत्र जो केवल साफ्टवेयर विकास सम्बन्धी क्रिया कलापों का पता लगाने तथा सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवाओं के लिए विकसित हों, इसमें किसी भी प्रकार के विनिर्माण (असम्बलिंग क्रियाकलापों सहित) की अनुमति प्रदान नहीं की जाएगी।
- (छ) 'ड्राईंग' से अभिप्राय है, ड्राईंग संख्या डीटीपी(एच)-3685/2020, दिनांक 7 जुलाई, 2020;
- (ज) 'व्यापक उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग, जो सरकार की अनुमति से स्थापित किया जाये और जो व्यापक हो, जिसमें 100 से अधिक कामगार नियुक्त हों तथा जिसमें ईंधन चालित शक्ति का प्रयोग किया जाये बशर्ते कि इसमें किसी प्रकार के हानिकारक तत्व न हों;
- (झ) 'फार्म गृह' से अभिप्राय है, किसी फार्म के स्वामी द्वारा अपनी भूमि पर निम्नलिखित प्रयोजनार्थ निर्मित घर है—
- (i) निवास यूनिट अर्थात् मुख्य उपयोग;
  - (ii) फार्म छायाबान अर्थात् गौण उपयोग।

## टिप्पणः—

- (1) फार्म गृह का निर्माण 'कृषि अंचल में आबादी देह से बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था' संबंधी खण्ड XIX के अधीन दिये गये निर्बन्धनों से शासित होगा;
  - (2) 'फार्म शेड' 'भवन नियंत्रण और स्थल विशिष्टियाँ', के सम्बन्ध में खंड XIX में उल्लेखित निर्बन्धनों द्वारा शासित होंगे।
- (ज) "फर्श क्षेत्र अनुपात" से अभिप्राय है, सभी मंजिलों के कुल आच्छादित क्षेत्र तथा सौ के गुणक को प्लॉट क्षेत्र से विभाजित करते हुए प्राप्त किया गया भागफल, अर्थात् :-

$$\text{फर्श क्षेत्र अनुपात} = \frac{\text{कुल आच्छादित क्षेत्र}}{\text{प्लॉट क्षेत्र}} \times 100$$

फर्श क्षेत्र अनुपात की गणना के प्रयोजन के लिए, कैंटिलीवर अनुमत छत प्रोजेक्शनो; लिफ्ट कमरा, ममटी, छज्जा, तहखाना या कोई फर्श यदि पार्किंग, सेवाओं और भंडारण, केवल पार्किंग/पैदल यात्री प्लाजा के लिए उपयोग हेतु प्रस्तावित स्टिलट क्षेत्र, (खुला), खुली सीढ़ी (ममटी के बिना), पहुँच के साथ या के बिना, छत अग्नि सीढ़ी, अलंद पानी की टंकी, अनुमत आकार के खुला आंगन के लिये उपयोग किया गया हैं, फर्श क्षेत्र अनुपात में गिना नहीं जाएगा:

परंतु स्टिलट से अगली मंजिल तक शाफ्ट, शूटस, लिफ्ट वेल तथा सीढ़ी के अधीन क्षेत्र, भूमि तल से फर्श क्षेत्र अनुपात केवल एक बार गिना जाएगा:

परंतु यह और कि यदि वेंटिलेशन शाफ्ट क्षेत्र 3 वर्ग मीटर से अधिक है, तो यह फर्श क्षेत्र अनुपात में नहीं गिना जाएगा;

- (ट) 'ईंधन स्टेशन' से अभिप्राय है, ईंधन भरने वाला स्टेशन जो ऑटोमोबाइल के लिए ईंधन की खुदरा आपूर्ति प्रदान करता है, जिसमें पेट्रोल पम्प, सीएनजी स्टेशन, जैव-ईंधन, चार्जिंग स्टेशन, बैटरी उपलब्ध स्टेशन आदि शामिल हैं;
- (ठ) 'हरित पट्टी' से अभिप्राय है, विकास योजना में दर्शाए गए सेक्टर/परिधि सड़कों के साथ-साथ की भू-पट्टी जो भविष्य में सड़क को चौड़ा करने के लिए उपयोग हो; तथा
- (ड) 'वर्ग आवास' से अभिप्राय है, रिहायशी प्रयोजन के लिए फ्लैटों के रूप में डिजाइन तथा विकसित किये गये भवन या वर्ग आवास का अनुषंगी कोई भवन;
- (ढ) 'भारी उद्योग' से अभिप्राय है, सरकार की अनुमति से सार्वजनिक या अर्ध-सार्वजनिक या निजी क्षेत्र में स्थापित किया गया उद्योग (प्लान्ट, मशीनरी इत्यादि की लागत जैसे कि सरकार की उद्योग नीति में परिभाषित हो);
- (ण) 'सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक ईकाई' से अभिप्राय है, हरियाणा सरकार की सूचना प्रौद्योगिकी नीति, 2000 के अनुबन्ध में तथा इस अधिसूचना के परिशिष्ट-1 में शामिल उद्योगों की श्रेणियां तथा/अथवा जो हरियाणा सरकार द्वारा, समय-समय पर परिभाषित की जायें;
- (त) 'टांड या पुश्तवान' से अभिप्राय है, कमरे के अन्दर बनाए गए अनुलम्ब खम्भे को छोड़कर, किसी भी स्वरूप की शैल्फ जैसे बहिर्गत भाग, बशर्ते जिसका बहिर्गत भाग एक मीटर से अधिक चौड़ा न हो।
- (थ) 'हल्के उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसके कारण हानिकारक या घृणाजनक शोर, धुआं, गैस, भोंप गन्ध, धूल, बहिःस्राव और कोई अन्य अत्यधिक डिग्री का प्रदूषण न हो और बिजली द्वारा चालित हों;
- (द) 'स्थानीय सेवा उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसा उद्योग जिसका विनिर्मित माल और उत्पादन प्रायः स्थानीय क्षेत्र के भीतर उपभोग किया जाता हो, उदाहरणार्थ बेकरियां, आईस्क्रीम विनिर्माण, वातित जल, बिजली से चलने वाली आटे की चक्कियां, लोड्री, ड्राईक्लीनिंग और रंगाई, स्वचालित गाड़ियों, स्कूटर तथा साईकलों की मरम्मत तथा सर्विस, घरेलू बर्तनों की मरम्मत, जूते बनाना और उनकी मरम्मत, ईंधन डिपो आदि बशर्ते कि उनमें किसी ठोस ईंधन का प्रयोग न किया जाता हो;
- (ध) 'अटारी' से अभिप्राय है, अधिकतम 1.5 मीटर की ऊँचाई सहित अवशिष्ट स्थल पर दो मंजिलों के बीच का मध्यवर्ती स्थल तथा जो केवल भंडारण प्रयोजन हेतु निर्मित की गई है अथवा अपनाई गई है;
- (न) 'वास्तविक तिथि' से अभिप्राय है, नीचे घोषित किए गए विभिन्न नियंत्रित क्षेत्रों की अधिसूचना के प्रकाशन की तिथि;

क्रम संख्या	नियंत्रित क्षेत्र का नाम तथा अधिसूचना संख्या	वास्तविक तिथि
1	दिनांक 7 अक्टूबर, 2009 को प्रकाशित हरियाणा सरकार राजपत्र अधिसूचना संख्या सीसीपी (एनसीआर) एचएसआर/उकलाना/सीए/2009/2714, दिनांक 07-10-2009 द्वारा अधिसूचित नियंत्रित क्षेत्र।	7 अक्टूबर, 2009

- (प) 'मध्यम उद्योग' से अभिप्राय है, हल्का उद्योग तथा स्थानीय सेवा उद्योग के अलावा सभी उद्योग और जो घृणाजनक और खतरनाक गंध तथा दुर्गन्ध न फैलाते हों;
- (फ) 'परछती तल' से अभिप्राय है, निम्न मंजिल का 1/2 (आधा) तक के सीमित क्षेत्र सहित तथा न्यूनतम ऊँचाई 2.3 मीटर सहित दो मंजिलों के बीच कोई मध्यवर्ती तल और ऊपरी तल स्तर से 2.3 मीटर (स्पष्ट ऊँचाई) से कम नहीं होगा;
- (ब) नियंत्रित क्षेत्र में किसी भूमि अथवा भवन के संबंध में 'अननुरूप उपयोग' से अभिप्राय है, ऐसी भूमि अथवा भवन जो विकास योजना में क्षेत्र के उस भाग के लिए विनिर्दिष्ट मुख्य भूमि उपयोग के विपरीत हो;
- (भ) 'घृणाजनक या परिसंकटमय उद्योग' से अभिप्राय है सरकार की अनुमति से स्थापित किया गया उद्योग और जिसमें अत्यधिक पूंजी लगी हो। जिसमें अत्यधिक धुआं, शोर, स्पन्दन, दुर्गन्ध, अप्रिय या हानिकारक बहिःस्राव, विस्फोटक, ज्वलनशील सामग्री इत्यादि और समुदाय के स्वास्थ्य और सुरक्षा के लिए अन्य खतरनाक तत्व शामिल हों;

- (म) 'सार्वजनिक उपयोगिता सेवा भवन' से अभिप्राय है, ऐसा भवन जो सार्वजनिक उपयोगिता सेवाओं को चलाने के लिए अपेक्षित हो, जैसे जल-सप्लाई, जल-निकास, बिजली, डाक तथा तार तथा परिवहन तथा दमकल केन्द्र सहित कोई नगरपालिका सेवा;
- (य) 'नियमों' से अभिप्राय है, पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन नियम, 1965;
- (य क) 'सेक्टर क्षेत्र', और 'कॉलोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, विकास योजना में ऐसे रूप में दर्शाये गये सेक्टर क्षेत्र या कॉलोनी क्षेत्र;

#### व्याख्या

- (1) इस परिभाषा में 'सेक्टर क्षेत्र' या 'कालोनी क्षेत्र' से अभिप्राय है, सेक्टर या कालोनी का क्षेत्र जो कालोनी/सेक्टर की अनुमोदित अभिन्यास योजना पर ड्राईंग में दर्शाया गया है जिसमें सेक्टर या कालोनी, जैसे भी स्थिति हो, में भवन विकास के लिए अनुपयुक्त क्षेत्र शामिल नहीं है;
  - (2) मुख्य सड़कों तथा उनकी निकटवर्ती हरित पट्टी, यदि कोई हो, के अधीन आने वाले क्षेत्र का 50 प्रतिशत लाभ प्लॉटिड/गुप आवास कालोनी की दशा में प्लॉटऐबल क्षेत्र/फर्श क्षेत्रफल अनुपात के लिए अनुज्ञात किया जायेगा;
  - (3) औद्योगिक कालोनी/सेक्टर से भिन्न कालोनी या सेक्टर की विन्यास योजना में, सड़कों, खुले स्थानों, विद्यालयों, सार्वजनिक तथा सामुदायिक भवन तथा अन्य सामूहिक उपयोगों के लिए आरक्षित भूमि कालोनी/सेक्टर के अधीन भूमि के कुल क्षेत्र के 45 प्रतिशत से कम नहीं होगी।
  - (4) सेक्टर सघनता या कालोनी सघनता की संगणना के प्रयोजनों के लिए यह माना जायेगा कि सेक्टर क्षेत्र या कालोनी क्षेत्र का 50 प्रतिशत आवासीय प्लॉटों के लिए उपलब्ध होगा जिसमें गुप आवास के अधीन क्षेत्र भी शामिल होगा तथा प्रत्येक भवन प्लॉट औसतन प्रत्येक तीन निवास इकाइयों में 4.5 व्यक्ति प्रति निवास इकाई या 13.5 व्यक्ति भवन प्लॉट या कालोनी/गुप आवास समूह की अंचल योजना में यथा सम्मिलित होगा। यद्यपि, दुकान तथा आवासीय प्लॉट के मामले में केवल एक निवास इकाई मानी जायेगी;
  - (5) उपरोक्त दी गई किसी बात के होते हुए भी, विनिर्दिष्ट पॉलिसी जैसे नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी के अधीन अनुमोदित परियोजनाएं; प्लॉटऐबल क्षेत्र की बजाय फर्श क्षेत्र अनुपात तथा सघनता पैरामीटर से शासित होंगी;
- (य ख) 'सेक्टर सघनता' और 'कॉलोनी सघनता', से अभिप्राय है, उस सेक्टर क्षेत्र तथा कॉलोनी क्षेत्र, जैसी भी स्थिति हो, में प्रति व्यक्तियों की संख्या;
- (य ग) 'स्थल आच्छादन' से अभिप्राय है, भवन के भूतल क्षेत्र और स्थल क्षेत्र द्वारा आच्छादित क्षेत्र के बीच प्रतिशतता में अभिव्यक्त अनुपात;
- (य घ) 'लघु उद्योग' से अभिप्राय है, ऐसी औद्योगिक इकाई जो उद्योग विभाग द्वारा लघु उद्योग के रूप में पंजीकृत हो;
- (य ड.) 'कृषि उपयोग साधन' से अभिप्राय है, ऐसा विकास तथा गतिविधियां, जो कृषि संबंधी कार्यों को करने में सहायक रूप में अपेक्षित है, जैसे कि नलकूप, पम्प, चैम्बर, वायु चक्की, सिंचाई, नाले, पक्के प्लेटफार्म, बाड़ लगाना तथा चारदीवारी बनाना, जल नलके आदि;
- (य च) 'अधिनियम', 'कालोनी', 'उप-निवेशक', 'विकास योजना', 'सेक्टर' और 'सेक्टर योजना' शब्दों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है;
- (य छ) किन्हीं अन्य अभिव्यक्तियों का वही अर्थ होगा, जो उन्हें पंजाब अनुसूचित सड़क तथा नियंत्रित क्षेत्र अनियमित विकास निर्बन्धन अधिनियम, 1963 (1963 का पंजाब अधिनियम 41) में दिया गया है।

### III. मुख्य भूमि उपयोग/अंचल :

1.
  - (i) रिहायशी अंचल
  - (ii) वाणिज्यिक अंचल
  - (iii) औद्योगिक अंचल
  - (iv) परिवहन तथा संचार अंचल
  - (v) जन उपयोगिता अंचल
  - (vi) सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक अंचल (संस्थागत अंचल)
  - (vii) खुले स्थान अंचल
  - (viii) कृषि अंचल
2. मुख्य भूमि उपयोगों का वर्गीकरण परिशिष्ट क के अनुसार है।

**IV. सेक्टरों में विभाजन :**

उपर्युक्त अंचल विनियमन-III में क्रम संख्या-(i) से (vii) पर वर्णित मुख्य भूमि उपयोग, जो भवन प्रयोजनार्थ भूमि उपयोग हैं, जिन्हें इन सेक्टरों की मुख्य सड़कों के आरक्षण हेतु दर्शाई गई हदबन्दी के अनुसार सेक्टरों में विभाजित किया गया है और प्रत्येक सेक्टर को ड्राईंग में दिखाये अनुसार एक निश्चित संख्या दी गई है।

**V. मुख्य उपयोगों में भूमि उपयोग संबंधी ब्यौरे :**

मुख्य, सहायक तथा गौण उपयोग जो इन विनियमों तथा नियमों के अन्य अपेक्षाओं के अध्याधीन हैं, को मुख्य भूमि उपयोग अंचल में अनुमति दी जा सकती है, उनकी सूची परिशिष्ट ख पर दी गई है जो इन विनियमों के साथ जोड़े गये हैं।

**VI. विकास के लिए अनुपयुक्त सेक्टर :**

विभिन्न सेक्टरों में भवन परियोजनार्थ, भूमि उपयोग के लिए आरक्षण होते हुए भी, निदेशक, नियंत्रित क्षेत्र के सघन तथा किफायती विकास के दृष्टिगत अपने भूमि उपयोग में किसी प्रकार के परिवर्तन के लिए अथवा उस पर किसी भवन के निर्माण के लिए ऐसे समय तक अनुमति नहीं देगा जब तक वह अपनी संतुष्टि सुनिश्चित नहीं कर लेता है कि इन सेक्टरों के लिए जल सप्लाई, जल मल निकास व्यवस्था तथा अन्य सुविधायें, उपलब्ध नहीं हो जाती हैं।

**VII. केवल सरकारी उपक्रमों के माध्यम से विकसित किये जाने वाले सेक्टर :**

सरकार अपने द्वारा या उसके अभिकरणों द्वारा, विकास के लिए कोई सेक्टर अधिसूचित कर सकती हैं, ऐसे मामले में ऐसे सेक्टरों में भूमि उपयोग के परिवर्तन या अनुज्ञप्ति प्रदान करने के लिए आगे कोई भी अनुमति अनुमत नहीं की जाएगी।

**VIII. मुख्य सड़कों के लिए भूमि आरक्षण :**

(1) ड्राईंग में चिह्नित की गई मुख्य सड़कों के लिए भूमि का आरक्षण निम्न प्रकार से किया जायेगा:

क्रम संख्या	किस्म	नाम	भूमि आरक्षण
(i)	(वी-1)	हिसार-अम्बाला सड़क (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या-52)	वर्तमान चौड़ाई, दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ नगरपालिका की सीमा से बाहर।
(ii)	(वी-1ए)	अधिसूचित सड़क (भूना-नरवाना)	वर्तमान चौड़ाई दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ नगरपालिका की सीमा से बाहर
(iii)	(वी-1-बी)	सूरेवाला चौक से टोहाना सड़क। (राष्ट्रीय राजमार्ग संख्या - 148बी)	वर्तमान चौड़ाई, दोनों ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ नगरपालिका की सीमा से बाहर
(iv)	(वी-2)	परिधीय सड़क	45 मीटर चौड़ी बाहरी ओर 30 मीटर चौड़ी हरित पट्टी के साथ।
(v)	(वी-3)	सेक्टर सड़क	45 मीटर चौड़ी।
(vi)	(वी-4)	वर्तमान/गांव सम्पर्क सड़क	वर्तमान चौड़ाई।

(2) अन्य सड़कों की चौड़ाई और सीमाई, सेक्टर प्लान के अनुसार अथवा कालोनियों की अनुमोदित अभिविन्यास योजना के अनुसार होगी।

(3) व्यापार योग्य फर्श क्षेत्र अनुपात का लाभ विनिर्दिष्ट पॉलिसी के अनुसार सेक्टर सड़क या हरित पट्टी तथा खुला क्षेत्र अंचलों के अधीन आने वाली भूमि के लिए प्रदान की गई अनुज्ञप्तियों के लिए अनुज्ञात किया जा सकता है।

**IX. अनुरूप उपयोग अर्थात् विद्यमान या भूमि उपयोग में वैध परिवर्तन की अनुमति प्राप्त :**

- विकास योजना में औद्योगिक अंचल से भिन्न अंचलों में दर्शाए गए विद्यमान उद्योगों के संबंध में, निदेशक द्वारा निर्धारित की जाने वाली नियत अवधि, किन्तु दस वर्ष से अधिक न हों, के लिए ऐसे औद्योगिक अनुरूप उपयोग जारी रखने की अनुमति दी जाएगी; बशर्त कि सम्बद्ध भवन का स्वामी:
  - निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए, उस द्वारा यथानिर्धारित अनुपातिक प्रमारों तथा जब भी निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
  - अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के निष्कासन की सुनिश्चित व्यवस्था करे: तथा
  - अनुरूप उपयोग के क्षेत्र में विद्यमान परियोजना के विस्तार की अनुमति नहीं होगी।
- उन परियोजनाओं के बारे में, जिन्हें भूमि उपयोग की मान्य स्वीकृति है, तथा जो विकास योजना में अनुरूप उपयोग अंचल से भिन्न अवस्थित हैं, ऐसे अनुरूप उपयोग जारी रखने के लिए अनुमत किए जाएंगे, बशर्त कि सम्बद्ध भवन का स्वामी,—



- (क) निदेशक को स्थल के बाह्य विकास के लिए उस द्वारा यथा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों तथा निदेशक द्वारा इस निमित्त ऐसा करने के लिए कहा जाये, के भुगतान का वचन देता है;
- (ख) अंतरिम अवधि के दौरान निदेशक की संतुष्टि के अनुसार बहिःस्राव के लिए संतोषजनक व्यवस्था करे।

#### X. अननुरूप उपयोग बन्द करना :

- (1) यदि किसी भूमि का अननुरूप उपयोग दो वर्ष या इससे अधिक अवधि के लिए लगातार बन्द रहा हो, तो उसे समाप्त हुआ समझा जायेगा और केवल अनुरूप अनुमत उपयोग के अनुसार ही भूमि के पुनः उपयोग या पुनःविकास की अनुमति दी जायेगी।
- (2) यदि अननुरूप उपयोग भवन, आग, बाढ़, विस्फोट, भूकम्प, लड़ाई, दंगा या किसी अन्य प्राकृतिक आपदा से इसके पुनरुत्पादन मूल्य के 50 प्रतिशत या इससे अधिक क्षतिग्रस्त हो जाता है, तो उसे केवल अनुमत उपयोग के लिए पुनःविकसित करने की अनुमति दी जायेगी।
- (3) खण्ड IX के अधीन शामिल परियोजनाओं के समाप्त होने के बाद, भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित करने या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जायेगी।
- (4) खण्ड IX (1) के अधीन नियत अवधि की समाप्ति के बाद भूमि केवल अनुरूप उपयोग के लिए पुनः विकसित या उपयोग में लाने के लिए अनुमत की जाएगी।

#### XI. सेक्टर योजना और आंचलिक योजना के अनुरूप विकास :

विनियम-IX में यथा उपबन्धित को छोड़कर, मुख्य भूमि उपयोग में किसी भी भूमि को भवन निर्माण प्रयोजनार्थ उपयोग तथा विकास के लिए तब तक अनुमत नहीं किया जाएगा जब तक प्रस्तावित उपयोग और विकास, सेक्टर योजना और आंचलिक योजना अथवा अनुमोदित कालोनी योजना, जिसमें भूमि अवस्थित है, में दिखाये गये ब्यौरे के अनुसार न हो।

#### XII. अनुमोदित अभिविन्यास या आंचलिक योजना का भाग बनने वाले विशिष्ट स्थल :

किसी प्लॉट पर भवन निर्माण या पुनःनिर्माण की अनुमति तब तक नहीं दी जायेगी जब तक —

- (i) प्लॉट अनुमोदित कालोनी का भाग न हो या प्लॉट ऐसे क्षेत्र में न हो, जिसके लिए विनियम XVII में यथा उपबन्धित अनुसार छूट दी गई है; तथा
- (ii) निदेशक की संतुष्टि अनुसार प्लॉट तक पहुंच के लिए सड़क की व्यवस्था न हो और सड़क न बनी हो।

#### XIII. विभिन्न प्रकार के भवनों के प्लॉटों का न्यूनतम आकार :

- (1) विभिन्न प्रकार के उपयोगों के लिए प्लॉटों के न्यूनतम आकार निम्न अनुसार होंगे:-

क्रम संख्या	भूमि उपयोग	आकार		
(i)	रिहायशी प्लॉट	50 वर्ग मीटर	59.8 वर्ग गज	538.20 वर्ग फीट
(ii)	सरकार द्वारा अनुमोदित आर्थिक सहायता प्राप्त औद्योगिक आवास या गन्दी बस्तियों में रहने वालों के लिए आवास स्कीम में रिहायशी प्लॉट	35 वर्ग मीटर	41.86 वर्ग गज	376.74 वर्ग फीट
(iii)	दुकान एवं रिहायशी प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
(iv)	शापिंग बूथ जिनमें सामने बरामदा या पत्थर तथा ईंट पैदल मार्ग शामिल हो	20 वर्ग मीटर	23.92 वर्ग गज	215.28 वर्ग फीट
(v)	स्थानीय सेवा उद्योग प्लॉट	100 वर्ग मीटर	119.60 वर्ग गज	1076.40 वर्ग फीट
(vi)	हल्के उद्योग प्लॉट	250 वर्ग मीटर	299 वर्ग गज	2691 वर्ग फीट
(vii)	मध्यम उद्योग प्लॉट	8000 वर्ग मीटर	9568 वर्ग गज	86112 वर्ग फीट

- (2) रिहायशी और वाणिज्य विकास के लिये वर्ग आवास कालोनी, प्लॉटिड रिहायशी कालोनी और वाणिज्य कालोनी के लिए क्षेत्र मानदण्ड समय-समय पर अधिसूचित नीतियों के अनुसार होंगे। तथापि, यदि वर्ग आवास स्कीम हरियाणा शहरी विकास प्राधिकरण या किसी अन्य सरकारी एजेंसी द्वारा जारी की जाती है, तो वर्ग आवास स्थल का आकार योजना में यथा विनिर्दिष्ट होगा।

**XIV. विभिन्न प्रकार के भवनों के अन्तर्गत आच्छादित क्षेत्र, ऊँचाई और आकार :**

विशिष्ट प्लॉट/स्थल के लिए पर अनुमत आच्छादित क्षेत्र, फर्श क्षेत्र अनुपात तथा ऊँचाई पैरामीटर, भवन संहिता/नियमों तथा/या ऐसे प्लॉट/स्थल के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित विहित पॉलिसी द्वारा शासित होंगे।

**XV. भवनों की अगली और पिछली ओर भवन पंक्ति :**

ये भवन संहिता/नियमों के अनुसार तथा/या ऐसे क्षेत्र के जोनिंग प्लान में यथा अधिकथित उपबन्धित अनुसार होगी।

**XVI. वास्तुकला संबंधी नियंत्रण :**

जहां कहीं भी वास्तुकला संबंधी नियंत्रण आवश्यक समझा जाता है, तो प्रत्येक भवन हरियाणा भवन संहिता, 2017 के खण्ड 6.4 के अधीन बनाये गए वास्तुकला संबंधी नियंत्रण के अनुरूप होगा।

**XVII. कृषि अंचल में भूमि उपयोग में ढील :**

कृषि अंचल में आने वाली किसी भूमि के मामले में, सरकार इस विकास योजना के उपबन्धों में निम्नलिखित हेतु ढील दे सकती है,—

- (क) भूमि के आवासीय अथवा औद्योगिक कालोनी में उपयोग तथा विकास हेतु, बशर्ते उपनिवेशक द्वारा यह भूमि वास्तविक तिथि से पहले उक्त उपयोग तथा विकास के लिए क्रय की गई हो और उपनिवेशक नियमानुसार इस प्रयोजन के लिए अनुमति प्राप्त करता है।

- (ख) व्यक्तिगत स्थल के रूप में भूमि उपयोग हेतु (औद्योगिक कालोनी से भिन्न)

परन्तु—

- (i) वास्तविक तिथि से पूर्व भूमि क्रय की गई हो;
- (ii) सरकार की संतुष्टि हो गई हो कि उद्योग की आवश्यकता इस प्रकार की है कि उपयुक्त अंचल में वैकल्पिक स्थल के आबंटन की प्रतीक्षा नहीं की जा सकती;
- (iii) भू-स्वामी, नियमों के अधीन यथा अपेक्षित भवन निर्माण के लिए अनुमति प्राप्त करता है; तथा
- (iv) भू-स्वामी, निदेशक द्वारा निर्धारित अनुपातिक प्रभारों जब कभी इस निमित्त निदेशक द्वारा मांग की जाये, का भुगतान निदेशक को करने का वचन देता है और अंतरिम अवधि में बहिःस्राव के निकास की संतोषजनक व्यवस्था करता है।

**व्याख्या—** इस विनियम में प्रयुक्त शब्द “क्रय” से अभिप्राय है, पूर्ण स्वामित्व अधिकारों का अर्जन करना तथा क्रय इत्यादि के करार के रूप में विनिर्दिष्ट हक से कमतर नहीं।

- (ग) ऐसा स्थल रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 के तहत रक्षा सस्थापनाओं यदि को हो, के इर्द-गिर्द घोषित वर्जित पट्टी के अन्तर्गत न आता हो।

**XVIII. सघनता:—**

दोनों ओर से 20 प्रतिशत की विभिन्नता सहित प्रत्येक रिहायशी सेक्टर, ड्राईंग में दर्शायी गई सेक्टर सघनता तथा इसके अतिरिक्त, नई एकीकृत अनुज्ञापन पॉलिसी, दीन दयाल जन आवास योजना पॉलिसी तथा अफोर्डेबल ग्रुप हाऊसिंग पॉलिसी में यथा विहित सघनता में विकसित किया जाएगा। 20 प्रतिशत ग्रुप हाऊसिंग कम्पोनन्ट पॉलिसी रिहायशी सेक्टर में भी लागू होगी।

**XIX. कृषि अंचल में आबादी देह के बाहर फार्म गृहों की व्यवस्था :**

केवल भू-स्वामी (स्वामियों) को वास्तविक उपयोग के लिए फार्म गृहों की अनुमति दी जाएगी बशर्ते कि किसी शहरी क्षेत्र में उसका अपना कोई आवास नहीं हो, चूंकि कृषि अंचल में फार्म गृहों को अनुमत करने के लिए वास्तविक उद्देश्य फार्म के छोटे भाग पर कृषकों की आवासीय आवश्यकताओं को पूरा करना है, ताकि वह उस फार्म पर निवास करने के दौरान अपने कृषि उत्पाद की देख-रेख कर सकें। इसलिए आबादी देह के बाहर कृषि अंचल में निम्नलिखित शर्तों पर फार्म गृह अनुमत किया जा सकता है, यदि भूमि का क्षेत्र 2 एकड़ या इससे अधिक है:

	फार्म हाउस का आकार	आवासीय इकाई का मुख्य भवन	मुख्य आवासीय इकाई का अनुषंगी भवन
(i) स्थल आच्छादन	न्यूनतम 2 एकड़ तक परन्तु विकास प्लान अनुसार सड़क आरक्षण तथा प्रस्तावित सड़क की चौड़ाई के अधीन आने वाली भूमि/क्षेत्र भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति हेतु मान्य नहीं होगी। किन्तु कृषि अंचल में आने वाले आवेदित 2 एकड़ क्षेत्र	250 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	फार्म की भूमि का एक प्रतिशत (मजदूरों/नौकरों के क्वार्टरों के लिए 40 प्रतिशत से अधिक का उपयोग नहीं किया जायेगा)

	मे से हरित पट्टी/ प्रतिबधित पट्टी के अधीन आने वाले क्षेत्र को छोड़ते हुए शेष क्षेत्र 1.5 एकड़ से कम नहीं होना चाहिए।		
	3 एकड़ तक	375 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
	4 एकड़ तक और अधिक	500 वर्ग गज के समकक्ष रिहायशी प्लॉट के लिये यथा लागू।	—सम—
(ii) ऊंचाई तथा मंजिल		11 मीटर, तीन मंजिलें	4 मीटर एक मंजिल

- (iii) दूरी: कृषि भूमि के सभी किनारों से कम से कम 10 मीटर दूर बशर्ते कि यदि फार्म हाऊस से संबद्ध भूमि सड़क के साथ लगती है तो गृह का निर्माण सड़क के किनारे से कम से कम निम्नलिखित दूरी पर किया जायेगा:—

क्रम संख्या	सड़क	चौड़ाई
(क)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क का बाईपास है	100 मीटर
(ख)	जहां सड़क अनुसूचित सड़क है	30 मीटर या जैसा विकास योजना में दर्शाया गया है।
(ग)	कोई अन्य सड़क	10 मीटर

- (iv) पहुँच सड़क :

राजस्व रिकार्ड में परिभाषित कोई राजस्व रास्ता/सड़क।

- (v) तहखाना :

तहखाना, भू-तल आच्छादन की अधिकतम सीमा तक अनुमत किया जाएगा और उपयोग हरियाणा भवन संहिता, 2017 के अनुसार अनुज्ञात हैं।

- (vi) पुस्तवान, अटारी तथा परछती तल :

पुस्तवान, अटारी और परछती तल की अनुमति भवन के भीतर उक्त निर्बन्धनों के साथ-साथ विकास योजना के अंचल विनियमों के खण्ड-II में दी गई परिभाषा में नियत निर्बन्धनों के अध्यधीन दी जायेगी।

- (vii) सेवायें, जल आपूर्ति तथा जल-निकास :

(क) यदि फार्म गृह का निर्माण किया जाता है, तो फार्म में मानव उपयोग के लिए अच्छी पीने योग्य जल आपूर्ति उपलब्ध होनी चाहिए।

(ख) डेरी फार्म के मामले में छायाबानों की सफाई हेतु खुली स्वच्छ निकास नालियां अथवा ढकी हुई निकास नालियों की व्यवस्था की जाये, सभी भवनों के मामले में, वर्षा जल के निकास हेतु निकास नालियों की व्यवस्था की जानी है।

(ग) नियमों के उपबन्धों के अनुसार मानव और पशुओं के अपशिष्ट निस्तारण के लिए मलाशय की व्यवस्था की जाये।

(घ) मलाशय और खुले कुएं अथवा नलकूप के बीच दूरी नियमों में यथा उपबन्धित अनुसार होगी ;

- (viii) स्वामी को फार्म हाऊस की मुख्य आवासीय इकाई और उसके अनुषंगी भाग के इर्द-गिर्द चार दीवारी के निर्माण की अनुमति दी जायेगी तथा फार्म के शेष क्षेत्र के इर्द-गिर्द कंटीली तारों वाली बाड़ लगाने की अनुमति होगी।

- (ix) केन्द्रीय भूजल बोर्ड द्वारा यथा घोषित अत्यधिक शोषित अथवा सकंटमय क्षेत्र से भिन्न क्षेत्र में फार्म हाऊस की स्थापना हेतु भूमि उपयोग में परिवर्तन की अनुमति पर विचार किया जायेगा :

परन्तु सरकार कृषि अंचल के उचित उपयोगिता के लिए राज्य सरकार/राज्य अभिकरण द्वारा प्रायोजित किसी स्कीम के लिए फार्म के न्यूनतम आकार में संशोधन कर सकती है।

## XX. सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयों और साईबर पार्कों/साईबर शहरों के लिए उपबन्ध :

### I. अवस्थिति

(क) सूचना प्रौद्योगिकी इकाईयां केवल औद्योगिक क्षेत्र/औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगी;

(ख) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क एकीकृत विकास के रूप में सैक्टर सड़क के साथ लगते हुए या तो औद्योगिक क्षेत्र या औद्योगिक अंचल में अवस्थित होंगे। तथापि, ऐसे पार्कों में किन्हीं विनिर्माण इकाईयों को अनुज्ञात नहीं किया जाएगा।

(ग) साईबर शहर :- ऐसी सुविधा की अवस्थिति सरकार द्वारा सुनिश्चित की जाएगी।

## II. आकार :

क्रम संख्या	प्रकार	आकार
1	सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाई	1 से 5 एकड़
2	साईबर पार्क / सूचना प्रौद्योगिकी पार्क	5 से 15 एकड़
3	साईबर सिटी	न्यूनतम 50 एकड़

## III. विविध :

### I. पार्किंग :

पार्किंग समय समय पर यथा संशोधित हरियाणा भवन संहिता, 2017 के उपबन्धों के अनुसार होगी।

### II. अन्य क्रियाकलाप :

(क) आनुषांगिक वाणिज्यिक क्रियाकलाप जैसे बैंक, रैस्टोरैन्ट, इंश्योरेंस कार्यालय इत्यादि, को साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क के कुल क्षेत्र के 4 प्रतिशत निर्बन्धन के अधीन रहते हुए अनुमति दी जायेगी;

(ख) साईबर शहर के क्षेत्र का केवल 5 प्रतिशत क्षेत्र वर्ग आवास के लिए अनुमत किया जायेगा तथा इस साईबर शहर का कुल क्षेत्र 4 प्रतिशत वाणिज्यिक / संस्थागत उपयोगों के लिए अनुमत किया जायेगा;

(ग) साईबर शहर में रिहायशी प्लॉटिड विकास की अनुमति नहीं दी जायेगी;

(घ) किसी साईबर शहर परियोजना के लिए यदि कृषि अंचल में अनुज्ञात हो, तो उद्यमी जल-आपूर्ति तथा अन्य सुविधाओं जैसे मल जलनिस्तारण/निकास नालिया इत्यादि का प्रबन्ध करेगा।

III. सरकार कोई अन्य शर्त अधिरोपित कर सकती है जैसा समय-समय पर आवश्यक समझे।

## XXI. संचार टावरों की स्थापना :

नियंत्रित क्षेत्र के भीतर संचार टावर स्थापित करने के लिए अनुमति, समय-समय पर यथा संशोधित विभाग की पालिसी/अनुदेशों दिनांक 10 मार्च, 2015 के अनुसार प्रदान की जाएगी।

## XXII. भूकम्पीय आपदा से सुरक्षा :

भारतीय मानक आई. एस. 1893:2002 के भूकम्पीय क्षेत्र मानचित्र के अनुसार विकास योजना का क्षेत्र भूकम्पीय क्षेत्र जोन IV अंतर्गत आता है तथा इसे उच्च जोखिम क्षेत्र माना गया है। उपरोक्त को ध्यान में रखते हुए, सम्पूर्ण शहरी विकास घटना तीव्रता 'VIII' की सम्भाव्यता हेतु सुरक्षा की जांच की जाएगी तथा भवनों तथा अवसंरचना में अपेक्षित भूकम्पीय प्रतिरोध, जो आवश्यक पाया जाए, उन्नत किया जाएगा।

## XXIII. नियंत्रित क्षेत्र में स्थित ईंटों के भट्टे :

नियंत्रित क्षेत्रों में स्थित ईंट भट्टों का स्थापन समय-समय पर सक्षम प्राधिकारी द्वारा जारी सम्बंधित नीति/दिशा-निर्देशों द्वारा शासित होंगे।

## XXIV. विकास योजना में ढील :

सरकार, अत्यन्त कठिनाई की दशा में अथवा वास्तविक तिथि से पूर्व निर्मित किसी ढांचे को बचाने के दृष्टिगत ऐसे विकास प्रभारों के भुगतान पर और ऐसी अन्य शर्तों पर, जो वह लगाना उचित समझे, साम्य और न्याय के सिद्धान्तों पर विकास योजना के किसी भी उपबन्ध में ढील दे सकती है।

### परिशिष्ट क

#### भूमि उपयोगों का वर्गीकरण

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
100		रिहायशी	पड़ोस-पद्धति पर रिहायशी सैक्टर
200		वाणिज्यिक	
	210		परचून व्यवसाय
	220		थोक व्यवसाय
	230		भांडागार और भंडारण
	240		कार्यालय और बैंक जिसमें सरकारी कार्यालय भी शामिल हैं।

मुख्य कोड	उपकोड	मुख्य वर्ग	उपवर्ग
	250		रैस्तरां, होटल तथा अस्थाई बोर्डिंग हाऊस, जिनमें धर्मशाला, पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी आवास की व्यवस्था वाली सार्वजनिक सहायता संस्थाएँ भी शामिल हैं
	260		वाणिज्यिक आधार पर सिनेमा तथा लोगों के एकत्रित होने वाले अन्य स्थान
	270		व्यवसायिक स्थापनाएँ
300		औद्योगिक	
	310		सेवा उद्योग
	320		हल्के उद्योग
	330		व्यापक उद्योग
400		परिवहन तथा संचार	
	410		रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन तथा साईडिंग
	420		सड़कें, सड़क परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र,
	450		टेलीग्राफ केन्द्र, दूरभाष केन्द्र इत्यादि
500		जन उपयोगिताएँ	
	510		जल आपूर्ति संस्थापन जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
	520		जल निकास और सफाई संस्थापनाएँ जिनमें निस्तारण कार्य भी शामिल हैं,
	530		विद्युत शक्ति संयंत्र उपस्टेशन इत्यादि
	540		गैस संस्थापन और गैस कार्य
	550		ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल
600		सरकारी और अर्धसरकारी	
	610		सरकारी प्रशासन, केन्द्रीय सचिवालय, जिला कार्यालय, विधि न्यायालय, जेलें, पुलिस थाने, राज्यपाल तथा राष्ट्रपति निवास
	620		शिक्षा, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
	630		चिकित्सा तथा स्वास्थ्य संस्थाएँ
	640		मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के थियेटर, आपेरा हाऊस इत्यादि जैसी सांस्कृतिक संस्थाएँ
700		खुले स्थान	
	710		खेलकूद मैदान, स्टेडियम, क्रीड़ा मैदान
	720		पार्क
	730		हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजन संबंधी उपयोग
	740		कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
	750		फ़्यूल स्टेशन तथा बस पवित्र शैल्टर
	760		जल निकाय/झीलें
800		कृषि भूमि	
	830		प्रधान फसल के अधीन भूमि
	850		वन भूमि
	880		जलमग्न भूमि
	890		डेरी फार्मिंग

#### परिशिष्ट ख

मुख्य भूमि उपयोगों के अधीन दी गई अनुमत गतिविधियाँ, सरकार द्वारा स्वीकृत पालिसी/मापदंडों तथा सैक्टर/कालोनी में सक्षम प्राधिकारी द्वारा स्थल पर यथा अनुमत अनुसार अनुमत की जाएगी।

#### I. रिहायशी जोन

- (i) आवासीय
- (ii) सामाजिक, सामुदायिक, धार्मिक और आमोद प्रमोद गृह

- (iii) जन उपयोगिता भवन
- (iv) शैक्षणिक भवन और सभी प्रकार के विद्यालय और महाविद्यालय, जहाँ आवश्यक हों
- (v) स्वास्थ्य संस्थायें
- (vi) सिनेमा
- (vii) वाणिज्यिक और व्यवसायिक कार्यालय
- (viii) परचून की दुकानें, ढाबे और रैस्तरां
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) ईंधन स्टेशन
- (xi) बस स्टाप, तांगा, टैक्सी, स्कूटर तथा आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xii) नर्सरियां और हरित गृह
- (xiii) रिहायशी उपयोग में अनुषंगी कोई अन्य छोटी-छोटी जरूरतें
- (xiv) सितारा होटल
- (xv) क्लब/सामुदायिक केन्द्र
- (xvi) संचार टावर
- (xvii) अतिथि/बोर्डिंग आवास
- (xviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## II. वाणिज्यिक जोन

- (i) परचून व्यापार
- (ii) थोक व्यापार
- (iii) भांडागार और भंडारण
- (iv) वाणिज्यिक कार्यालय और बैंक
- (v) रैस्तरां तथा अस्थाई आवास गृह जिसमें धर्मशाला और पर्यटक गृह आदि जैसे रिहायशी स्थान प्रदान करने वाले सार्वजनिक सहायता संस्थाएं शामिल हैं
- (vi) सिनेमा, होटल, मोटल तथा वाणिज्यिक आधार पर चलने वाले और लोगों के इकट्ठा होने वाले अन्य स्थान जैसे थियेटर, क्लब, ड्रामा क्लब आदि
- (vii) व्यावसायिक स्थापनायें
- (viii) प्रथम तथा उच्चतर मंजिलों पर निवास
- (ix) स्थानीय सेवा उद्योग
- (x) जन उपयोगिता भवन
- (xi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xii) माल चढ़ाने और उतारने वाले यार्ड
- (xiii) पार्किंग स्थल, बस स्टाप, टैक्सी, तांगा, आटो/रिक्शा स्टैंड
- (xiv) नगर पार्क
- (xv) संचार टावर
- (xvi) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

## III औद्योगिक अंचल

- (i) हल्के उद्योग
- (ii) मध्यम उद्योग
- (iii) घृणाजनक और परिसंकटमय उद्योग
- (iv) भारी उद्योग
- (v) सर्विस उद्योग
- (vi) भंडारण और भंडारण
- (vii) पार्किंग, माल चढ़ाने और उतारने वाले क्षेत्र
- (viii) ट्रक स्टैंड / बस स्टाप, टैक्सी तांगा और आटो/रिक्शा स्टैंड

- (ix) सेक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम तीन प्रतिशत की सीमा के अनुसार जन उपयोगिता, सामुदायिक भवन, परचून की दुकानें, बैंक, ढाबे, रेस्टोरेंट, दो/तीन/पांच सितारा होटल तथा बीमा कार्यालय निम्नानुसार हैं:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुँच सड़क
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	40 प्रतिशत	0.40	न्यूनतम 18 मीटर
2	रेस्टोरेंट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	1.50	न्यूनतम 18 मीटर
3.	दो/तीन सितारा होटल	1.0 एकड़	2.5 एकड़	2	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक योजनानुसार	न्यूनतम 24 मीटर
4.	पांच सितारा होटल	2.5 एकड़	4 एकड़	1	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	वाणिज्यिक योजनानुसार	सेक्टर विभाजित सड़क जिस पर सर्विस सड़क का प्रावधान हो।

- (x) ईंधन स्टेशन तथा सर्विस गैरज  
 (xi) निदेशक द्वारा अनुमत लिक्विड पेट्रोलियम गैस गोदाम  
 (xii) साईबर पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी पार्क/सूचना प्रौद्योगिकी औद्योगिक इकाइयां  
 (xiii) स्वास्थ्य सुविधाएं जैसे अस्पताल, औषधालय, नर्सिंग होम तथा क्लीनिक:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सेक्टर में कुल सुविधाएं	रिहायशी घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	अस्पताल	2.5 एकड़	5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
2	औषधालय	1.0 एकड़	1.5 एकड़	1	15 प्रतिशत	33 प्रतिशत	1.00
3	नर्सिंग होम	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00
4.	क्लीनिक	250 वर्गमीटर	500 वर्गमीटर	2	शून्य	60 प्रतिशत	1.00

- (xiv) औद्योगिक कालोनी कम से कम 15 एकड़ में होगी। इस क्षेत्र का उपयोग अपर मुख्य सचिव, नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग हरियाणा चण्डीगढ़ की यथा अद्यतन संशोधित पालिसी संख्या मिसलेनियस 388/पी.ए.(आरबी)/2015/7/16/2006-2टीसीपी, दिनांक प्रथम अक्टूबर, 2015 के अनुसार होगा।
- (xv) संचार टावर  
 (xvi) तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, बेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि  
 (xvii) धर्म कांटा  
 (xviii) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	तल क्षेत्र अनुपात	पहुँच मार्ग	ऊँचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर
2	बिक्री प्रदर्शन केन्द्र-एवं-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	न्यूनतम 18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ प्रस्तावित सर्विस रोड	18 मीटर

- टिप्पणः**—\*वाणिज्यिक घटक के विषय में फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;  
 \* विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति प्राप्त सर्विस गैराज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यक्षीन विचारा जाएगा।  
 (xix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### IV परिवहन तथा संचार अंचल

- (i) रेलवे यार्ड, रेलवे स्टेशन और साईडिंग
- (ii) परिवहन नगर, सड़कें और परिवहन डिपो और पार्किंग क्षेत्र
- (iii) हवाई अड्डा और हवाई स्टेशन
- (iv) दूरभाष केन्द्र
- (v) प्रसारण केन्द्र
- (vi) दूरदर्शन केन्द्र
- (vii) अनुमोदित स्थलों और स्थानों पर कृषि, बागवानी और नर्सरिज
- (viii) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (ix) पार्किंग स्थल, बस स्टॉप-शैल्टर, टैक्सी, टांगा और ओटो/रिक्शा स्टैंड
- (x) रसद केन्द्रों/कंटेनर यार्डस, अंतर्देशीय कंटेनर डिपो, कंटेनर फ्रेट स्टेशन
- (xi) धर्म कांटा
- (xii) संचार टावर
- (xiii) सैक्टर के कुल क्षेत्र की अधिकतम 20 प्रतिशत की सीमा तक भांडागार
- (xiv) वर्तमान नीति के अनुसार ढाबा।

#### V जनउपयोगितायें

- (i) जल सप्लाई, संस्थापनाएं जिसमें शोधन संयंत्र भी शामिल हैं
- (ii) जल निकास और सफाई स्थापनाएं इसमें मलजल शोधन संयंत्र तथा निपटान कार्य भी शामिल हैं
- (iii) विद्युत शक्ति संयंत्र तथा सब-स्टेशन जिसमें ग्रिड सब-स्टेशन भी शामिल हैं
- (iv) गैस संस्थापनाएं तथा गैस वर्कस
- (v) ठोस अपशिष्ट प्रबन्धन स्थल

#### VI सार्वजनिक तथा अर्धसार्वजनिक उपयोग अंचल

- (i) सरकारी कार्यालय, सरकारी प्रशासन केन्द्र, सचिवालय और पुलिस थाना
- (ii) शैक्षणिक, सांस्कृतिक और धार्मिक संस्थाएँ
- (iii) चिकित्सा स्वास्थ्य संस्थाएँ
- (iv) नागरिक/सांस्कृतिक और सामाजिक संस्थान जैसे थियेटर, ओपेरा हाउस इत्यादि जो मुख्यतः गैर वाणिज्यिक किस्म के हों।
- (v) रक्षा से सम्बन्धित भूमि
- (vi) ढाबा, रेस्टोरेन्ट निम्न अनुसार:-

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र		सैक्टर में कुल सुविधाओं की संख्या	वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम				
1	ढाबा	500 वर्गमीटर	1000 वर्गमीटर	2	50 वर्गमीटर	50 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रेस्टोरेन्ट	1000 वर्गमीटर	2000 वर्गमीटर	2	10 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत

- (vii) संचार टावर
- (viii) ईंधन स्टेशन
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

#### VII खुले स्थान

- (i) खेलकूद मैदान, स्टेडियम तथा क्रीड़ा मैदान
- (ii) पार्क तथा हरित पट्टी, बाग तथा अन्य मनोरंजनात्मक उपयोग।
- (iii) कब्रिस्तान, शमशान घाट इत्यादि
- (iv) निदेशक की अनुमति से सड़कों के साथ ईंधन स्टेशन, बस पंक्ति/शैल्टर



- (v) अनुसूचित सड़कों तथा मुख्य सड़कों के साथ हरित पट्टी में सार्वजनिक उपयोगिता सेवाएं जैसे इलैक्ट्रिक ग्रिड स्टेशन, प्रेषण लाईनें, संचार लाईनें, जल आपूर्ति लाईनें सीवरेंज लाईनें, ड्रेनेज लाईनें।
- (vi) जल निकाय/झील/जल पुनर्भरण क्षेत्र
- (vii) संचार टावर
- (viii) मेला स्थल तथा बहु उपयोगी मैदान
- (ix) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

### VIII कृषि अंचल

- (i) कृषि, बागवानी, डेयरी और मुर्गी पालन
- (ii) आबादी देह के भीतर गांव घर
- (iii) अंचल विनियम XIX में यथा निर्धारित निर्बंधनों के अध्यक्षीन, आबादी देह के बाहर फार्म हाऊस
- (iv) वन रोपण विकास तथा मनोरंजन के लिए उसका कोई भाग
- (v) आबादी देह के समीप वर्तमान गांव का विस्तार यदि यह परियोजना, केन्द्र सरकार या राज्य सरकार द्वारा अनुमोदित या प्रायोजित हो
- (vi) दुग्ध अवशीतन केन्द्र और पैस्चयूरीकरण केन्द्र
- (vii) बस अड्डा और रेलवे स्टेशन
- (viii) अनिवार्य भवनों सहित हवाई अड्डा
- (ix) बेतार केन्द्र
- (x) निदेशक द्वारा अनुमोदित स्थलों पर अनाज गोदाम, भंडारण स्थल
- (xi) मौसम कार्यालय
- (xii) भू-जल निकास और सिंचाई, पन बिजली कार्य और सिंचाई के लिए नलकूप
- (xiii) टेलीफोन और बिजली प्रेषण लाईनें ओर खम्भे
- (xiv) अनुमोदित स्थल पर खनन तथा उत्खनन कार्य जिसमें चूना तथा ईंटों के भट्टे, पत्थर, खदानें और क्रेशिंग शामिल है, जो नियमों के अधीन रहते हुए हैं।
- (xv) शमशान और कब्रिस्तान
- (xvi) ईंधन स्टेशन और सर्विस गैरेज
- (xvii) नवीकरणीय और गैर नवीकरणीय उर्जा शक्ति संयंत्र
- (xviii) निदेशक के अनुमोदन से लिक्विड पेट्रोलियम गैस गोदाम
- (xix) लघु उद्योग औद्योगिक इकाइयों को निम्नलिखित शर्तों की पूर्ति के अधीन रहते हुए अनुमति दी जाएगी, बशर्तें ऐसा स्थल रक्षा संस्थापनाओं, यदि कोई हो, के इर्द गिर्द रक्षा संकर्म अधिनियम, 1903 (1903 का केन्द्रीय अधिनियम 7) के अधीन वर्जित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।

क. स्थल मानदंड		
अंचल	मानदंड	
कम संभावित क्षेत्र	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी के भीतर (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)	शहरीकरण क्षेत्र से 2 किमी से अधिक (परिधीय सड़कों को छोड़कर, यदि शहरी सीमा पर प्रस्तावित किया गया हो)
	किसी भी क्षेत्र की गैर-प्रदूषणकारी हरी श्रेणी इकाइयां	किसी भी क्षेत्र की ग्रीन और नारंगी श्रेणी इकाइयां
ख. पहुँच मानदंड		
मध्यम और निम्न संभावित क्षेत्र	औद्योगिक उपयोग के लिए कृषि क्षेत्र में भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति देने के लिए न्यूनतम 30 फीट चौड़ा राजस्व सड़क / सार्वजनिक सड़क पर विचार किया जाएगा। तथापि, यदि भूमि उपयोग की औद्योगिक परिवर्तन 5 करम (27.5 फुट) चौड़ा राजस्व मार्ग / सार्वजनिक सड़क पर दी गई है, तो उस सड़क पर भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमति के लिए आवेदन, इस शर्त के अध्यक्षीन विचारा जाएगा कि आवेदन करने वाले साइट के सामने 6 करम (33 फुट) परियोजना प्रत्यार्तक दर्शाता है कि 1 करम (5.5 फुट) चौड़ी पट्टी ग्राम पंचायत / स्थानीय प्राधिकरण को हिबबानैमा / उपहार के माध्यम से विस्तृत पट्टी के रूप में बनाने के लिए लागू की गई भूमि।	

- (xx) अनुसूचित सड़कों, राष्ट्रीय राजमार्ग और राज्य राजमार्ग के अलावा सार्वजनिक सड़क/रास्ता जिसकी चौड़ाई 30 फीट से कम है, पर गैर प्रदूषणकारी मध्यम और बड़े पैमाने पर कृषि आधारित उद्योग; बशर्ते कि ऐसी स्थापना, यदि कोई हो, के लिए यथा लागू सुरक्षा स्थापना के आसपास निर्बन्धित पट्टी के भीतर नहीं होना चाहिए।
- (xxi) निर्बन्धित/हरित पट्टी के बाहर क्षेत्र में राष्ट्रीय राजमार्ग/अनुसूचित सड़कों के साथ ढाबे, बैंक्विट हाल, लघु रैस्टोरैन्ट, मोटल, होटल रिसोर्टज तथा मन बहलाव पार्क/थीम पार्क निम्न अनुसार होंगे:

क्रम संख्या	अनुज्ञेय गतिविधि	क्षेत्र		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात
		न्यूनतम	अधिकतम			
1	ढाबा	1000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	50 वर्ग मीटर	40 प्रतिशत	40 प्रतिशत
2	रैस्टोरैन्ट	2000 वर्ग मीटर	1.0 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
3	बैंकट सुविधाओं सहित मोटल	2.5 एकड़	5 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
4	रिसोर्ट	4.0 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	150 प्रतिशत
5	मन-बहलाव पार्क/थीम पार्क	2.5 एकड़	10 एकड़	15 प्रतिशत	30 प्रतिशत	50 प्रतिशत

परन्तु पहुंच अनुज्ञा, यदि स्थल राष्ट्रीय राजमार्ग पर अवस्थित है, तो भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण तथा यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर अवस्थित है, तो कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से प्राप्त की गई है।

- (xxii) बैंक्विट हाल :

अनुज्ञेय अंचल	कृषि अंचल
पहुंच	1. पहुंच सड़क की न्यूनतम चौड़ाई 18 मीटर होनी चाहिए। 2. यदि स्थल अनुसूचित सड़क पर स्थित हो, तो पहुंच अनुज्ञा कार्यकारी अभियन्ता, लोक निर्माण विभाग (भवन तथा सड़कें) से अपेक्षित है। 3. राष्ट्रीय राजमार्ग से भी पहुंच विचारी जा सकती है, यदि स्थल चौराहा/ पहुंच मार्ग से न्यूनतम दूरी मानक पूरा करता हो तथा न्यूनतम 7 मीटर चौड़ी सेवा सड़क पर अवस्थित हो या आवेदक भारतीय राष्ट्रीय राजमार्ग प्राधिकरण से पहुंच की पूर्व अनुज्ञा प्रस्तुत करता है।
अपेक्षित क्षेत्र	न्यूनतम 2.5 एकड़ अधिकतम 5.00 एकड़
फर्श क्षेत्र अनुपात	50 प्रतिशत
भूतल आच्छादन	30 प्रतिशत
परिवर्तन प्रभार	वाणिज्यिक उपयोग के लिए विहित दर का 50 प्रतिशत
फर्श क्षेत्र अनुपात के भीतर अनुज्ञेय अनुषांगिक उपयोग	उपहार दुकान, एस टी डी बूथ, खिलौना केन्द्र तथा फूलों की दूकानें इत्यादि के लिए अनुमत फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत
पार्किंग	स्थल क्षेत्र का न्यूनतम 25 प्रतिशत

**टिप्पण:-**

नगरपालिका सीमा के भीतर विवाह महल/बैंकवेट हॉल की व्यवस्था शहरी स्थानीय निकायों के विभाग द्वारा अनुमोदित तथा समय समय पर संशोधित नीति के अनुसार होगा ।

- (xxiii) माईक्रोवेव टावर/स्टेशन, भूकम्प केन्द्र तथा दूरसंचार केन्द्र  
 (xxiv) संचार टावर  
 (xxv) सरकार या सरकारी एजेंसी द्वारा संविदा अथवा कार्य हेतु अल्पावधि के लिए लगाए जाने वाले तैयार मिश्रण कंक्रीट संयंत्र, वेट मिश्रण संयंत्र, गर्म मिश्रण संयंत्र इत्यादि।  
 (xxvi) सर्विस गैरज, बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज का विवरण निम्न अनुसार है:

क्रम संख्या	सुविधा का नाम	क्षेत्र (एकड़ में)		वाणिज्यिक घटक	अधिकतम भूतल आच्छादन	फर्श क्षेत्र अनुपात	पहुंच मार्ग	उंचाई
		न्यूनतम	अधिकतम					
1	सर्विस गैरज	0.5	1	शून्य	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर
2	बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र-सह-सर्विस गैरज	0.5	2	अनुज्ञेय फर्श क्षेत्र अनुपात का 10 प्रतिशत	60 प्रतिशत	1.25	18 मीटर या सेक्टर सड़क के साथ सर्विस सड़क	18 मीटर

टिप्पण: \*वाणिज्यिक घटक पर फीस तथा प्रभार वाणिज्यिक दरों पर उद्गृहीत किए जाएंगे;

\*विद्यमान/पहले से भूमि उपयोग परिवर्तन अनुमित प्राप्त सर्विस गैरज को बिक्री/प्रदर्शन केन्द्र की अनुमति देने हेतु उपरोक्त मानदण्डों को पूरा करने के अध्यधीन विचारा जाएगा।

- (xxvii) धर्म कांटा  
 (xxviii) शिक्षण संस्थान  
 (xxviii) कोई अन्य उपयोग, जिसे सरकार लोकहित में विनिश्चित करे।

**IX****बिल्कुल निषिद्ध उपयोग:-**

उचित अनुज्ञप्ति के बिना पेट्रोलियम और अन्य प्रज्ज्वलनीय सामग्री का भंडारण

**परिशिष्ट-1**

सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग के स्कोप/परिभाषा में सम्मिलित किए गए उद्योगों की श्रेणियां

**(क) कम्प्यूटर डिवाइस के अन्तर्गत :-**

डैस्कटॉप  
 पर्सनल कम्प्यूटरर्स  
 सरवर्स  
 वर्क स्टेशन  
 नोडस  
 टरमिनलस  
 नेटवर्क पी.सी.  
 होम पी.सी.  
 लैपटॉप कम्प्यूटरर्स  
 नोट बुक कम्प्यूटरर्स  
 पामटॉप कम्प्यूटरर्स/पी.डी.ए.

- (ख) **नैटवर्क कंट्रोलर कौर्ड/मेमोरी के अन्तर्गत :-**  
 नैटवर्क इन्टरफेस कार्ड (एन.आई.सी.)  
 एडोप्टर इथरनेट/पी.सी.आई./ई.आई.एस.ए./कोम्बो/पी.सी.एम.आई.सी.ए.  
 एस.आई.एम.एम.मेमोरी  
 डी.आई.एम.एम.मेमोरी  
 सैन्ट्रल प्रोसेसिंग यूनिट(सी.पी.यू.)  
 कन्ट्रोलर एस.सी.एस.आई. / ऐरे  
 प्रोसेसर का प्रोसेसर / प्रोसेसर पावर मोडयूल / अपग्रेड
- (ग) **स्टोरेज यूनिट्स के अन्तर्गत :-**  
 हार्ड डिसक ड्राइव्स/हार्ड ड्राइव्स  
 आर.ए.आई.डी. डिवाइसिस एवं उसके कन्ट्रोलर  
 फ्लोपी डिस्क ड्राइव  
 सी.डी.रोम ड्राइव  
 टेप ड्राइव्स डी.एल.टी. ड्राइव्स/डी.ए.टी.  
 आप्टिकल डिस्क ड्राइव  
 अन्य डिजीटल स्टोरेज डिवाइज
- (घ) **अन्य :-**  
 की बोर्ड  
 मोनीटर  
 माऊस  
 मल्टीमीडिया किट्स
- (ङ) **प्रिन्टर तथा आऊटपुट डिवाइसिस के अन्तर्गत :-**  
 डोट मैट्रिक्स  
 लेजरजेट  
 इन्कजेट  
 डेस्कजेट  
 एल.ई.डी. प्रिन्टर्स  
 लाईन प्रिन्टर्स  
 प्लॉटर्स  
 पास बुक प्रिन्टर्स
- (च) **नेटवर्किंग उत्पाद के अन्तर्गत :-**  
 हब्स  
 रूटर्स  
 स्विचिस  
 कोन्सन्ट्रैटर्स  
 ट्रांसमिस्सिवर्स
- (छ) **सॉफ्टवेयर के अन्तर्गत :-**  
 एप्लीकेशन्स सॉफ्टवेयर  
 आपरेटिंग सिस्टम  
 मिडल वेयर/फर्म वेयर
- (ज) **कम्प्यूटर सिस्टम के लिए लगने वाली पावर सप्लाई के अन्तर्गत :-**  
 स्विच मोड पावर सप्लाई  
 अनइन्टरप्टिड पावर सप्लाई
- (झ) **नेटवर्किंग/केबलिंग तथा उससे संबंधित उपकरण :-**  
 (सूचना प्रौद्योगिकी उद्योग से संबंधित)

- फाईबर केबल  
कोपर केबल  
केबल्स  
कनेक्टर्स, टर्मिनल ब्लाक  
जैक पैनल्स, पैच कोर्ड  
माऊंटिंग कोर्ड / वायरिंग ब्लाक  
सरफेस माउंट बक्से
- (ज) **कन्ज्यूमेबल्स के अन्तर्गत :-**  
सी.डी.रोम/कम्पैक्ट डिस्क  
फ्लोपी डिस्क  
टैप्स डी.ए.टी./डी.एल.टी.  
रिबन्स  
टोनर्स  
इन्कजेट कार्टेजिस  
आउटपुट डिवाइसिस को लगने वाली इंक
- (ट) **इलैक्ट्रॉनिक कम्पोनेन्ट :-**  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पापुलेटिड पी.सी.बी.  
प्रिंटेड सर्किट बोर्ड/पी.सी.बी.  
ट्रांजिस्टर्स  
इन्टैग्रेटेड सर्किट्स/आई.सी.  
डायोड्स/थायरिस्टर्स/एल.ई.डी.  
रेसिस्टर्स  
केपेसिटर्स  
स्विचिस (ऑन/ऑफ, पुश बटन, रोकर्स इत्यादि)  
प्लग्स/सोकेट्स/रिलेज  
मेगनेटिक हेड्स, प्रिन्ट हैड्स  
कनेक्टर  
माइक्रोफोन्स/स्पीकर्स  
फ्यूजिस
- (ठ) **टैलीकम्यूनिकेशन इक्वीपमेन्ट के अन्तर्गत :-**  
टैलीफोन  
विडियो फोन  
फेसी माईल मशीन/फैक्स कार्ड  
टैली प्रिन्टर्स/टैलेक्स मशीन  
पी.ए.बी.एक्स./ई.पी.बी.एक्स./आर.ए.एक्स./एम.ए.एक्स. टैलीफोन एक्सचेंज  
मल्टीप्लेक्सर्स/म्यूजिस  
मोडम्स  
टैलीफोन आन्सरिंग मशीन  
टैलीकम्यूनिकेशन्स स्वीचिंग एपरेटर्स  
एन्टेना तथा मास्ट  
वायरलैस डेटाकोम इक्वीपमेन्ट  
रिसीविंग इक्वीपमेन्ट लाईक पेजर्स, मोबाईल/सैल्यूलर फोन इत्यादि  
**वी.एस.ए.टी.ज.**  
वीडियो कोन्फोरेंसिंग इक्वीपमेन्ट  
वीडियो एवं डिजिटल सिग्नलिंग के लिए लगने वाले सैट टाप बक्से के अन्तर्गत

(ढ) सूचना प्रौद्योगिकी को समर्थ बनाने वाली सेवायें वह व्यवसायिक क्रिया तथा सेवायें हैं जिसके अन्तिम उत्पाद/सेवायें जिनको :-

- भारत से बाहर वितरित करने के लिए
- संचार-जाल के लिए वितरित करने के लिए; तथा
- या तो बाहरी ठेके (बाहरी स्रोत) या उस कम्पनी के सुदूर गौण द्वारा उपलब्ध किया हुआ (बाहर अवस्थित

टिप्पण :-

सेवाएं जो इनमें शामिल नहीं हैं, :

- सुदूर उत्पादन/विनिर्माण इकाइयां
- कम्पनियों के निगमित कार्यालय अथवा उनकी स्थानीय शाखाएं
- इन्टरनेट पर वास्तविक व्यवसाय

निम्नलिखित सेवाएं जो उपरोक्त दिये गये मानदण्ड पूर्ण करती हैं, सम्मिलित होंगी :

- (i) बैंक ऑफिस आप्रेशन्स
- (ii) काल सेंटरज
- (iii) कोन्टैन्ट डिवैल्पमैन्ट अथवा एनीमेशन
- (iv) डाटा प्रोसेसिंग
- (v) अभियान्त्रिकी तथा रचना
- (vi) ज्योग्राफिक इन्फोरमेशन सिस्टम सर्विसिज
- (viii) मानव संसाधन सेवायें
- (ix) बीमा दावा प्रोसेसिंग
- (x) लीगल डाटा बेस
- (xi) मैडीकल ट्रान्सक्रिप्शन
- (xii) पे-रोल
- (xiii) सुदूर रख-रखाव
- (xiv) राजस्व लेखाकरण
- (xv) वैब-साईट सर्विसेज

एस० एन० रॉय,  
अपर मुख्य सचिव, हरियाणा सरकार,  
शहरी स्थानीय निकाय विभाग।

अपूर्व कुमार सिंह,  
प्रधान सचिव, हरियाणा सरकार,  
नगर तथा ग्राम आयोजना विभाग।

## HARYANA GOVERNMENT

### TOWN AND COUNTRY PLANNING DEPARTMENT

#### AND

### URBAN LOCAL BODIES DEPARTMENT

#### Notification

The 21st October, 2020

**No. C.C.P.(N.C.R.)/FDP/Uklana/2020/1403.**— In exercise of the powers conferred by sub-section (7) of section 5 of the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and sub-section (7) of section 203 C of the Haryana Municipal Act, 1973 (24 of 1973) and with reference to Haryana Government, Urban Local Bodies Department and Town and Country Planning Department, notification No. CCP(NCR)/DDP/Uklana/2020/498, dated the 3rd June, 2020, the Governor of Haryana hereby publishes the following Final Development Plan-2031 AD for Uklana, along with restrictions and conditions, given in Annexures A and B proposed to be made applicable to the controlled areas specified in Annexure B.

**Drawings**

1. Existing land use plan Drawing No. DTP(H) 3550/2011, dated the 23rd February, 2011 (already published with DDP-2031AD of Uklana notified in Haryana Government Gazette dated the 3rd June, 2020).
2. Final Development Plan 2031 A.D. Uklana bearing Drawing No. DTP (H) 3685/2020, dated the 7th July, 2020.

**ANNEXURE-A****Explanatory note on the Final Development Plan for controlled area Uklana - 2031 AD.****I Introduction:**

Historically not much is known about Uklana. Uklana town can be associated to the ancient Harappan culture as per excavations from the nearby Ther (mounds). The area has also been associated with ancient Vedic culture tribes such as Bharatas, Purus, Kurus, Mujavats etc. During medieval times the area was ruled by the Mughal Empire and it went through commotions and downfalls. Uklana was ruled by the Mughals and was later taken under the administration of the British until India's Independence in 1947. Morphology of the town is marked by narrow lanes, old brick, mosques and local depressions which have taken in the shape of ponds.

**II Location and Situation:**

Uklana town is located at 29°-31' North latitudes and 75°-52' East longitudes at an elevation of 221 metres above from mean-sea-level. Uklana is an old town situated at a distance of 50 kilometres in the north of its District main city Hisar, on Hisar- Jakhal railway line and Sirsa-Chandigarh road. Uklana town is a sub tehsil of Distt. Hisar. This town is directly connected to adjoining villages and other towns i.e. Bhuna, Tohana, Narwana and Barwala.

**III Climate:**

Uklana town is located in the semi-arid climate region. Normally the South West current of summer monsoon brings the rains during the month of July to September. Thereafter, the weather remains mostly dry except for a few intermittent showers due to westerly depression. During summer, as a typical phenomenon of this region, dust-norms are most frequent and during winter January is a frost prone month.

**IV Population Growth:**

Population of the town is growing with marked variations in every decade, because the village namely Budhakhera, Surewala, Mugalpura, Prabhuwala and Bhairi Akbarpur became the part of the town. The table-I reveals the trend of population growth of Uklana town.

YEAR	POPULATION
1971	14832
1981	17533
1991	23104
2001	29274
2011	34974
2021	54209*
2031	98974*
	Say to 99000
	*Projected population

Hence Table-I indicates that after 1971, the population of the town increased substantially during 1981-91, the population of the town has increased from 17533 to 23104 persons i.e an increase of 31.77%. Considering the average increase of population in the last four decades, the town is planned for a population of 99000 by the year of 2031 AD.

**V. Study of existing infrastructure:****(i) Agriculture and Allied:**

Since, Uklana has a very fertile hinterland, its economy depends upon trade and commerce and other services. The trade and commerce has an important role to play in supporting the economy of Uklana in up coming years. Food Corporation of India had already constructed godowns for storage of grain.

**(ii) Industries:**

In 1981, industries shared only 2.5% of total workers, Majority of Industrial establishment are agro based like rice shellers, cotton ginning, flour mills etc.

**(iii) Education and Medical Institutions:**

There is one Government degree college for girls, two senior secondary schools, one middle school, four primary school for boys and girls. Besides above one polytechnic institute and 10 schools are being run by private organizations. Among medical facilities, one Civil hospital of 30 beds and two dispensaries, ten nursing homes are serving the town and its surrounding villages.

**(iv) Community facilities:**

There are two dharamshalas for public, one park measuring approx. one acre in existence to serve the population of Uklana.

**(v) Water supply and driage:**

The main source of water supply is canal based. Except some area the underground water is brackish. Two waterworks have been constructed by Public Health Deptt. in Uklana. And separate water works have also been constructed in the adjoining villages. Sewarage is laid down on 75% area of Uklana. There is no sewerage treatment plant at Uklana. Public latriness, urinals and dustbin are not properly provided. There is lack of drainage system, as a result water stagnates in ponds during rainy season.

**(vi) Railways:**

Like roads, Uklana town is well connected by railways also with other neighbouring centres. It has broadgauge railway route which links it with Tohana, Jakhal, Sangrur, Ludhiana, Barwala & Hisar.

**(vii) Availability of Power:**

At present there is a 132 KV sub station at village Buda Khera

**VI. Land Use proposals:**

To meet the requirement of various socio-economic activities in the town, land is rationally allocated to different land uses taking in account of the nature of town as a whole and the relationship between the places of work, living and recreation. The projected population of Uklana town will be 99000 persons by 2031 A.D. assuming as average population growth rate of 68.5 per cent.

**LAND USES**

Serial number	Land use category	Area within M.C. Boundary (in hectare)	Total area (in hectare)	% age
1	Residential	41.91	491.00	49.30
2	Commercial	25.82	53.00	5.32
3	Industrial	22.76	82.00	8.25
4	Transport and Communication	2.98	140.00	14.05
5	Public utility	19.70	51.00	5.12
6	Public and Semi-public	-	88.00	8.83
7	Open spaces	8.35	91.00	9.13
	<b>Total Urbansible Area = propsed Area + Existing town</b>		<b>996.00</b>	<b>100.00</b>

**Note:** Area under existing town is 235 hectare which includes in the residential proposal.

**Description of landuses:****1. Residential:**

The total area allocated for residential use is 256.00 hectare assuming density of 250 persons per hectare This includes the area of existing town and controlled area. The sectors designed for this land use are sector- 2 part, 3 part, 4 part, sector 7 and sector-8 and Existing sectors 1, 4 (part), 6 (part) and 7 (Part). The following provisions have been made in the development plan and are given in the explanatory note as under :-

- The additional area for infrastructure shall be provided in the already plan/developed residential sectors to meet out the requirement of additional population.
- The minimum width of the road in a residential colony/sector shall not be less than 12 metres.
- The minimum area for parks/open spaces in the residential colony/sectors shall be planed in a manner that it shall meet the minimum norm of 2.5 sq. metres per person.
- Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated licensing Policy (NILP), Deen Dayal Awaas Yojana Policy (DDJAY) and Affordable Group Housing Policy. 20% Group Housing Component policy will also be applicable in a residential sector.

**2. Commercial:**

Uklana has a grain market over an area measuring 25.82 hectare developed by HSAMB in sector-3- (part) along Uklana-Narwana road. The retail trade is concentrated in the old congested streets in the form of ribbon development. To meet the future requirements sector-3 in an area measuring 16.69 hectare, is reserved for commercial use.



**3. Industrial zone:**

82.00 hectare land has been proposed for industrial use in sector- 4 part and 5 along V-2 road in North side. The land is allocated on the basis of existing trend of industrial development.

**4. Transport and Communication:**

22.00 hectare land has been proposed for road, transport depots and parking areas in sector-4-(part). The major road system adopted on a grid-iron pattern which integrates well with the existing road hierarchy. The Bhuna-Narwana road and Surewala chowk to Tohana is a Scheduled Road. Along this road no construction/excavation what so ever in nature will be allowed on both sides within 30 metres in urbanisable limit. One peripheral road (V-2) is proposed along the outer demarcation of sectors 2, 3, 4, 5, 6, 7 and 8 having width of 45 metres with 30 metres green on outer side. The road width prescribed for various roads is as given below.

Serial number	Type	Name	Land reservation
(i)	(V-1)	Hisar-Ambala road (National Highway Number- 52)	Existing width, 30 meter Green belt on both sides out side Municipal Committee Limit.
(ii)	(V-1A)	Scheduled road (Bhuna-Narwana)	Existing width with 30 metres wide green belt on both sides out side Municipal Committee Limit.
(iii)	(V-1-B)	Surewala Chowk to Tohana. (National Highway Number - 148B)	Existing width with 30 metres wide green belt on both sides out side Municipal Committee Limit.
(iv)	(V-2)	Peripheral road.	45 meters Wide with 30 meters Green belt on outer sides.
(v)	(V-3)	Sector road.	45 meters Wide.
(vi)	(V-4)	Existing / village link road	Existing width

**5. Public utilities:**

This use will accommodate water supply installations disposal works and electric sub-station etc. Total area under this zone is 51.00 hectare. Two water works are already exists in Uklana having an area of 3.2 hectare. To meet the demand of the required water supply, an additional land of 8 hectare is earmarked for water works in sector-6. About 8.25 hectare of land is reserved for sewerage treatment plant and solid waste disposal in agriculture zone. Drinking water will be made available from Uklana minor to serve the projected population of city.

**6. Public and semi public use:**

An area of 88.00 hectare is earmarked for this use in sector-2part, 3 part and a Govt. college is already constructed and a senior secondary school (Arohi) is operational at this stage.

**7. Parks and open spaces:**

An area of 21.50 hectare (approx) for park is proposed in sector-2 adjoining to existing abadi and an area measuring 20.00 hectare for another park is earmarked along Peripheral road in sector-6. The total area 91.00 hectare is reserved for open spaces and green belt. There are 2 to 3 ponds also exists in the existing town which have been marked on the plan as 760 code

**8. Agriculture Zone:**

The remaining area surrounding the urbanization proposals, which is predominantly agricultural, is proposed to be reserved as agriculture zone. An agriculture zone, however, would not eliminate the essential building activities within this area, such as the extension of the existing village contiguous to abadi-deh, if undertaken under project approved or sponsored by Government, and ancillary facilities necessary for the maintenance and improvement of this rural area

**9. Zoning Regulations:**

The legal sanctity to the proposals regarding land use is being given to the effect by a set of zoning regulations which form a part of this development plan. These regulations will govern the change of land use and standards of development. They also very elaborately detail out allied and ancillary uses which will be permitted in the various major and uses and stipulate that all change of land use and development shall be in accordance with the details shown in the sector plan thereby ensuring the preparation of detailed sector plans for each sector to guide the development and enforce proper control.

**ANNEXURE - B**

Governing use and development of land in the Controlled Areas of Uklana as shown in Final Development Plan Drawing No DTP (H) 3685/2020, dated the 7th July, 2020.

**I. General :-**

1. These zoning regulations forming part of the Draft Development Plan for the controlled areas around Uklana shall be called zoning regulation of Draft Development Plan for the controlled areas.

2. The requirements of these regulations shall extend to the whole of the area covered by the Final Development Plan and shall be in addition to the requirements of the Haryana Municipal Act, 1973 (Act 24 of 1973) and Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and the rules framed there under.

## II. Definitions: -

### In these regulations:-

- (a) **'Agro based Industries'** means an industrial unit, which uses food grains, fruits or Agro waste as raw-material;
- (b) **'Approved'** means approved by the competent authority;
- (c) **'Building Code'** means, the Haryana Building Code 2017;
- (d) **'Building rules'** means the rules contained in part VII of the rules;
- (e) **'Cyber City'** means self contained intelligent city with high quality of infrastructure, attractive surrounding and high speed communication access to be developed for nucleating the Information Technology concept and germination of medium and large software companies Information Technology Enabled services; wherein no manufacturing units may be allowed;
- (f) **'Cyber Park/Information Technology Park'** means an area developed exclusively for locating software development activities, and Information Technology Enabled services wherein no manufacturing of any kind (including assembling activities) shall be permitted;
- (g) **'Drawing'** means Drawing No. DTP (H) 3685/2020, dated the 7th July, 2020.
- (h) **'Extensive Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and in extensive, employing more than 100 workers and may use any kind of motive power of fuel provided they do not have any obnoxious features;
- (i) **'Farm House'** means a house constructed by the owner of a farm at his land for the purpose of:
  - (i) Dwelling unit, i.e. main use,
  - (ii) Farm shed i.e. Ancillary use.

### Notes:-

- (1) The construction of the farm house shall be governed by the restrictions given under clause XIX regarding 'provision of farm houses outside adadi- deh in agricultural zone'.
- (2) 'Farm sheds' shall be governed by the restriction mentioned in clause XIX regarding building control and site specifications.
- (j) **'Floor Area Ratio (FAR)'** means a quotient obtained by dividing the multiple total covered area of all floors and hundred, by the area of plot i.e.

$$\text{FAR} = \frac{\text{total covered area}}{\text{plot area}} \times 100$$

For the purpose of calculating FAR, cantilevered permitted roof projections, lift room, mumty, balcony, basement or any floor if used for parking, services and storage, stilt area (unenclosed) proposed to be used for parking and pedestrian plaza only, open staircase (without mumty), terrace with or without access, fire staircase, atrium, water tank, open court yard of permitted size shall not be counted towards FAR:

Provided that area under shaft, chutes, lift well and staircase from stilt to next floor shall be counted towards FAR only at once on ground floor:

Provided further that in case the ventilation shaft area is more than 3 square metres, it shall not be counted in FAR;

- (k) **'Fuel Station'** means the fuel filling station providing retail supply of fuel for automobiles which shall include petrol pumps, CNG station, bio- fuels, charging station, battery providing stations etc;
- (l) **'Green Belt'** shall mean, strips of land along sector/arterial road shown in the development plan primarily meant for the widening of the sector/arterial road in future
- (m) **'Group Housing'** means a building designed and developed in the form of flats for residential purpose or any building ancillary to group housing;
- (n) **'Heavy Industry'** means an industry to be set up in public or semi public or private sector with the permission of the Government (the cost of plant machinery etc. as defined in the industrial policy of the Government);

- (o) **'Information Technology Industrial Units'** means the categories of industries included in the Annexure to the Government of Haryana Information Technology Policy, 2000 and in Appendix-1 to this notification and/or, as may be defined by the Government of Haryana from time to time;
- (p) **'Ledge or Tand'** mean a shelf-like projection, supported in any manner whatsoever, except by means of vertical supports within a room itself but not having projection wider than one metres;
- (q) **'Light Industry'** means industry not likely to cause injurious or obnoxious noise, smoke, gas, fumes or odors, dust, effluent and any other nuisance to an excessive degree and motivated by electric power;
- (r) **'Local Service Industry'** means an industry, the manufacture and product of which is generally consumed within the local area, for example: bakeries, ice-cream manufacturing, aerated water, attachakkies with power, laundry, dry cleaning and dyeing repair and service of automobile, scooters and cycles, repair of household utensils, shoe making and repairing, fuel depots etc. provided no solid fuel is used by them.
- (s) **'Loft'** shall mean an intermediate space between two floors on a residual space with maximum height of 1.5 metres and which is constructed or adopted for storage purposes only;
- (t) **'Material Date'**, 'material date' means the date of publication of notification of various controlled areas declared as under:

Serial number	Name of the controlled area and notification No.	Material date
1	Controlled Area notified vide Haryana Government Gazette notification No. CCP(NCR)/HSR-Uklana/CA/ 2009/2714 dated 07th October, 2009 published on 07th October, 2009.	07th October, 2009

- (u) **'Medium Industry'** means all industries other than Light Industry and Local Service Industry and not omitting obnoxious or injurious fumes and odours;
- (v) **'Mezzanine floor'** means an intermediate floor, between two floors, with area restricted to  $\frac{1}{2}$  (half) of the area of the lower floor and with a minimum height of 2.3 metres and shall not be lower than 2.3 metres (clear height) above floor level;
- (w) **'Non-conforming use'** in respect of any land or building in a controlled area means the existing use of such land or building which is contrary to the major land use specified for that part of the area in the Draft Development Plan.
- (x) **'Obnoxious or 'Hazardous Industry'** means an industry set up with the permission of the Government and is highly capital intensive associated with such features as excessive smoke, noise, vibration, stench, unpleasant or injurious effluent, explosive, inflammable material etc. and other hazards to the health and safety of the community.
- (y) **'Public Utility Service Building'** means any building required for running of public utility services such as water supply, drainage, electricity, post and telegraph and transport and for any municipal service including a fire station.
- (z) **'Rules'** the Rules framed under the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Rules, 1965.
- (za) **'Sector Area'** and **'Colony Area'** shall means the area of sector or of colony indicated as such in the Development Plan;

**Explanation:-**

- (1) In this definition the 'Sector Area' or 'Colony Area' shall mean the area of the Sector or of Colony as shown on the drawing on the approved layout plan of the colony/sector which will be excluding the area unfit for building development within the sector or the colony as the case may be.
- (2) Benefit of 50% of the area falling under major roads and their adjoining green belts, if any, shall be allowed for plotable area/floor area ratio (FAR) in case of plotted/group housing colony;
- (3) In the layout plan of colony or sector, other than industrial colony/sector, the land reserved for roads, open space, schools, public and community building and other common uses shall not be less than 45% of the gross area of the land under the colony/sector;
- (4) For the purposes of calculation of sector density or colony density, it shall be assumed that 50 percent of the sector area or colony area will be available for residential plots including the area under Group Housing and that every building plot shall on the average contain three dwelling units each with a population of 4.5 persons per dwelling unit or 13.5 persons building plot or as

- incorporated in the zoning plan of the colony/group housing complex. In the case of shop-cum-residential plot, however, only one dwelling unit shall be assumed;
- (5) Notwithstanding above, the projects approved under specific policy like New Integrated Licensing Policy; Floor Area Ratio and density shall be the governing parameters instead of plotable area;
- (zb) **‘Sector Density’** and **‘Colony Density’** shall mean the number of persons per hectares in sector area or colony area or colony area as the case may be;
- (zc) **‘Site Coverage’** means ratio expressed in percentage between the area covered by the ground floor of building and the area of the site;
- (zd) **‘Small Scale Industries’** means Industrial unit, which is registered as Small Scale Industry by the Industries Department.
- (ze) **‘Subservient to Agriculture’** mean development and activities, which are required to assist in carrying out the process of "agriculture" such as tubewells, pump chambers, wind mills, irrigation drains, pucca platform, fencing and boundary walls, water hydrants etc;
- (zf) The terms **‘Act’**, **‘Colony’**, **‘Colonizer’**, **‘Development Plan’**, **‘Sector’** and **‘Sector Plan’** shall have the same meaning as assigned to them in the Punjab Scheduled Roads and Controlled areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963 (Punjab Act 41 of 1963) and rules, 1965 framed there under.
- (zg) Any other term shall have the same meaning as assigned to it in the Punjab Scheduled Roads and Controlled Areas Restriction of Unregulated Development Act, 1963, (Punjab Act 41 of 1963) and the rules 1965 framed there under;

### III. Major Land Uses/Zone :

- (1) (i) Residential zone  
(ii) Commercial zone  
(iii) Industrial zone  
(iv) Transport and communication zone  
(v) Public Utility Zone  
(vi) Public and semi public zone (institutional zone)  
(vii) Open spaces zone  
(viii) Agriculture zone
- (2) Classification of major land uses is according to Appendix ‘A’.

### IV. Division into sectors :

Major land uses mentioned at Serial No. (i) to (viii) in zoning regulation-III above, which are land uses for building purposes, have been divided into sectors as shown on the concerned development plan drawing and each sector shall be designated by specific number as indicated on the drawing.

### V. Detailed land uses within major uses :

Main ancillary and allied uses, which are subject to the other requirements of these regulations and of the rules, may be permitted in the respective major land use zone are listed in Appendix B sub-joined to these zoning regulations.

### VI. Sector not ripe for development :

Notwithstanding the reservation of various sectors for respective land uses for building purposes, the Director may not permit any changes in their land use or allow construction of building thereon from considerations of compact and economical development of the controlled area, till such time as availability of water supply, drainage arrangement and other facilities for the sectors are ensured to his satisfaction.

### VII. Sectors to be developed exclusively through government agencies/instrumentalities :

Government may notify any sector for development exclusively by it or by its agencies, in which case, no further permission for change of land use or grant of licence shall be permitted in such sectors.

### VIII. Land reservation for major roads :

- (1) Land reservation for major roads marked in the Drawing shall be as under :-

Serial number	Type	Name	Land reservation
(i)	(V-1)	Hisar-Ambala road (National Highway No. 52)	Existing width, 30 meter Green belt on both sides out side Municipal Committee Limit.
(ii)	(V-1A)	Schedule road (Bhuna-Narwana)	Existing width with 30 metres wide green belt on both sides out side Municipal Committee Limit.

(iii)	(V-1-B)	Surewala Chowk to Tohana. (National Highway No. 148B)	Existing width with 30 metres wide green belt on both sides out side Municipal Committee Limit.
(iv)	(V-2)	Peripheral road.	45 meters Wide with 30 meters Green belt on outer sides.
(v)	(V-3)	Sector road.	45 meters Wide.
(vi)	(V-4)	Existing / village link road	Existing width

- (2) Width and alignment of other roads shall be as per sector plans or as per approved layout plans of colonies.
- (3) Benefit of tradable Floor Area Ratio, may be allowed against licences granted for the land falling under sector road or green belt and open space zones in accordance with specified policies.

**IX. Non-conforming uses either existing or having valid charges of land use permission :**

1. With regard to the existing industries shown in the zones other than industrial zone in the development plan, such industrial non-conforming uses shall be allowed to continue for a fixed period to be determined by the Director, but not exceeding ten years, provided that the owner of the industry concerned:
  - (a) Undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf;
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.
  - (c) Shall not be allowed to expand the existing project within the area of non-conforming use.
2. With regard to the projects having valid change of land use permission and located in the zones other than conforming use zone in the development plan, such non-conforming uses shall be allowed to continue, provided that the owner of the building concerned:
  - (a) undertakes to pay to the Director, as determined by him the proportionate charges, toward, the external development of the site as and when called upon by the Director to do so in this behalf; and
  - (b) During the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent to the satisfaction of the Director.

**X. Discontinuance of non-conforming uses :**

1. If a non-conforming use of land has remained discontinued continuously for a period of two years or more, it shall be deemed to have terminated and the land shall be allowed to be re-used or re-developed only according to the conforming use.
2. If a non-conforming use building is damaged to the extent of 50 percent or more of its re-production value by fire, flood, explosion, earthquake, war, riot or any other natural calamity, it shall be allowed to be re-developed only for a conforming use.
3. After the discontinuance of projects included under clauses IX, the land shall be allowed to be redeveloped or used only for conforming use.
4. After a lapse of period fixed under clause IX(1) the land shall be allowed to be re-developed or used only for conforming use.

**XI. Development to conform to sector plan and zoning plan :**

Except as provide in regulation IX, no land within major land use shall be allowed to be used and developed for building purposes unless the proposed use and development is according to the details indicated in the sector plan and zoning plan or the approved colony plan in which the land is situated.

**XII. Individual site to form part of approved layout or zoning plan :**

No permission for erection or re-erection of building on a plot shall be given unless,-

- (i) the plot forms a part of an approved colony or the plot is in such area for which relaxation has been granted as provided in regulation XVII; and
- (ii) the plot is accessible through a road laid out and constructed up to the situation of the plot to the satisfaction of the Director.

**XIII. Minimum size of plots for various types of buildings :****(1) The minimum size of the plots for various types of uses shall be as below:**

Serial number	Land Use	Size		
i.	Residential plot	50 Square meters	59.8 square yard	538.20 square feet
ii.	Residential plot on subsidized industrial housing or slum dwellers housing scheme approved by the Government	35 Square meters	41.86 square yard	376.74 square feet
iii.	Shop-cum-residential plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
iv.	Shopping booths including covered corridor or pavement in front	20 Square meters	23.92 square yard	215.28 square feet
v.	Local service industry plot	100 Square meters	119.60 square yard	1076.40 square feet
vi.	Light industry plot	250 Square meters	299 square yard	2691 square feet
vii.	Medium industry plot	8000 Square meters	9568 square yard	86112 square feet

- (2) The area norms for group housing colony plotted residential colony and commercial colony shall be in the accordance with the policies specified from time to time for residential and commercial development. However, in a case group housing scheme is floated by Haryana Shahari Vikas Pradhikaran or any other Government Agency, the size of group housing site shall be as specified in the scheme.

**XIV. Site coverage/ height and bulk of building under various types of buildings :**

The site coverage, Floor Area Ratio and height permitted on a specific plot/site shall be governed by the prescribed policy parameters, building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such plot/site.

**XV. Building lines in front side and rear of building :**

These shall be provided in accordance with building code/rules and /or as laid down in the zoning plan of such site.

**XVI. Architectural control :**

Wherever architectural control is considered necessary, every building shall conform to architectural control prepared as per clause 6.4 of Haryana Building Code 2017.

**XVII. Relaxation of agricultural zone :**

In the case of any land lying in Agriculture zone, Government may relax the provisions of this development plan:-

- for use and development of the land into a residential or industrial colony provided the colonizer has purchased the land for the said use and developed prior to the material date and the colonizer secures permission for this purpose as per Rules.
- for use of land as in individual site (as distinct from an industrial colony).

**Provided that:**

- the land was purchased prior to the material date;
- the Government is satisfied that the need of the industry is such that it cannot await alternative allotment in the proper zone;
- the owner of the land secures permission for building as required under the Rules;
- the owner of the land undertakes to pay to the Director as determined by him, the proportionate charges as and when called upon by the Director in this behalf and during the interim period makes satisfactory arrangement for discharge of effluent.

**Explanation :**

The word purchase in the regulation shall mean acquisition of full property right and no lesser title, as agreement to purchase etc.

- The site should not fall within restricted belt notified under 'the Work of Defence Act, 1903' around Defence installations, if any.

**XVIII. Density :**

Every residential sector shall be developed to the sector density indicated in the drawing with 20% variation on either side and in addition to it, the density as prescribed in the New Integrated Licensing Policy, Deen Dayal Jan Awaas Yojna Policy and Affordable Group Housing policy. 20% Group Housing component policy shall also be applicable in a residential sector.

**XIX. Provision of farm house outside abadi- deh in agricultural zone :**

Farmhouses shall be allowed only for bonafide use of landowner(s) provided he does not own a house in any urban area because the real object for allowing farmhouses in agriculture zone is to meet the housing needs of the farmers on a small portion of the farm so that he can take care of his agriculture produce while living on that farm. Hence, a farm house in agriculture zone, outside abadi-deh may be allowed if the area of the land is 2 acres or more on the following conditions :-

	Size of farm house	Main building of the dwelling unit	Ancillary building of main dwelling unit
<b>(i) Site Coverage</b>	2 Acres minimum but CLU permission for the area falling under road reservation/ proposed road widening as per Development Plan, shall not be considered. However the net area should not be less than 1.5 acres after excluding the area falling under the green belt/restricted belt and falling in Agriculture zone from applied area of 2 acres.	As applicable to residential plot equivalent to 250 sq.yds.	1 percent of the farm (not more than 40 % shall be used for labor/servant quarters)
	Upto 3 acres	As applicable to residential plot equivalent to 375 sq. yds.	-do-
	Upto 4 acres and above	As applicable to residential plot equivalent to 500 sq. yds.	-do-
<b>(ii) Height and Storey</b>		11 meters, three storeyed	4 meters single storey.

**(iii) Set back:**

It shall be at least 10 meters away from the edge of the agricultural land on all sides provided that if land attached to the farm house abuts a road, the house shall be constructed with a minimum set back from the edge of the road as under:

Serial Number	Road	Width
(a)	Where the road is bye pass to a Scheduled Road.	100 meters.
(b)	Where the road is a Scheduled Road Plan.	30 meters or as shown in the Development
(c)	Any other road.	10 meters.

**(iv) Approaching road:**

Any revenue rasta/ road as defined in the revenue record.

**(v) Basement:**

Basement shall be permitted to the maximum extent of ground floor coverage and uses are permitted as per the Haryana Building Code-2017.

**(vi) Ledge, Loft and mezzanine floor:**

Ledge, loft and mezzanine floor shall be permitted within the building subject to the restrictions above as well as the restrictions stipulated in the definition given in clause –II of zoning regulations of Development Plan.

**(vii) Service water supply and drainage:**

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case farm house is built.
  - (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
  - (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animal waste as per provisions of Rules.
  - (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.
- (viii)** The owner shall be permitted to construct boundary wall around the main dwelling unit and ancillary portion thereof and around remaining area of farm barbed wire fencing shall be allowed.
- (ix)** The CLU permission for setting up of farmhouse shall be considered in the area other than over exploited or critical areas as declared by Central Ground Water Board.

Provided that Government may amend the minimum size of the farm for any schemes sponsored by the State Government/State agency for the proper utilization of the agriculture zone.

**XX. Provision of information technology units and cyber parks/cyber cities :****(i) Location :**

- (a) Information Technology Industrial Units will be located in Industrial Areas / Industrial Zones only;
- (b) Cyber Parks/Information Technology Parks will be located either in Industrial Areas or Industrial abutting sector roads in the form of integrated development. However, no manufacturing units will be permitted in such parks.
- (c) Cyber Cities:- The location of such a facility will be decided by the Government;

**(ii) Size :**

Serial Number	Type	Size
1	Information Technology Industrial Unit	1 to 5 acres
2	Cyber Park / Information Technology Park	5 to 15 acres
3.	Cyber City	minimum 50 Acres

**(iii) Miscellaneous :****I Parking :**

Parking will be as per the provisions of Haryana Building Code 2017 as amended from time to time.

**II Other Activities :**

- (a) Good potable water supply should be available in the farm for human consumption in case of farm house is built.
- (b) Open sanitary drains or covered drains to be provided to clean the sheds in case of Dairy farms, Drains are to be provided for carrying rain water in case of all buildings.
- (c) Septic tank to be provided for disposal of human and animals waste as per provisions of Rules.
- (d) The distance between the septic tank and open well or tubewell shall be as provided in the Rules.

**III** The Government may impose any other condition as deemed necessary from time to time.

**XXI. Setting up of communication towers :**

Permission of Mobile Towers within the Controlled area shall be granted as per the policy instructions of Departments memo dated 10.03.2015 and as amended from time to time.

**XXII. Safety against seismic hazards :**

As the Development Plan area falls in Zone III as per Seismic Zone map of Indian Standard IS 1893:2002 and hence is considered as High Risk Zone. In order to take care of the same "the whole urban development shall be checked for safety against intensity "VII" probability of occurrence, and upgraded for required seismic resistance in buildings and infrastructure as found necessary.

**XXIII. Brick kilns in controlled areas :**

Sitting of the brick kilns in the Controlled Areas shall be governed by the respective policy/ guidelines issued by the Competent Authority from time to time.



**XXIV. Relaxation of development plan :**

Government may in case of hardship or with a view to save any structure constructed before the material date, relax any of the provisions of the development plan on principles of equity and justice on payment of such development charges and on such other conditions as it may deem fit to impose.

**APPENDIX A****Classification of land uses**

Main code	Sub code	Main group	Sub group
100		<b>Residential</b>	Residential Sector on neighborhood pattern
200		<b>Commercial</b>	
	210		Retail Trade
	220		Wholesale Trade
	230		Warehousing and Storage
	240		Office and Banks including Government Office
	250		Restaurants, Hotels and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
	260		Cinema and other places of public assembly on a commercial basis.
	270		Professional Establishments
300		<b>Industrial</b>	
	310		Service industry
	320		Light industry
	330		Extensive industry
400		<b>Transport and Communication</b>	
	410		Railway yards, railway station and sidings.
	420		Roads, Road Transport Depots and Parking Areas
	450		Telegraph offices, Telephone Exchanges etc
500		<b>Public Utilities</b>	
	510		Water Supply installation including treatment plants
	520		Drainage and Sanitary installation including disposal works
	530		Electric power plants substation etc.
	540		Gas Installation and Gas work.
	550		Solid Waste Management sites.
600		<b>Public and semi public</b>	
	610		Government Administrative Central Secretariat District Offices, Law Courts, Jails, Police Stations, Governors and President's Residence.
	620		Education, Cultural and Religious Institutions
	630		Medical and Health Institutions
	640		Cultural institution like Theatres, Opera Houses etc. of a predominantly non commercial nature
700		<b>Open Spaces</b>	
	710		Sports Grounds, Stadium and Play Grounds
	720		Parks
	730		Green Belts, Garden and other Recreational Uses.
	740		Cemeteries, crematories etc
	750		Fuel stations and Bus Queue shelters
	760		Water Bodies/lakes

800		Agricultural land	
	830		Land under staple crops
	850		Forest land.
	880		Land under water
	890		Dairy farming

**APPENDIX B**

The permissible activities given under main land uses shall be allowed in accordance with the policy/parameters approved by the Government and/or at sites as approved by the Competent Authority in the Sector/Colony/Scheme Plan.

**I. Residential zone :**

- (i) Residence
- (ii) Social community religious and recreational buildings
- (iii) Public utility buildings
- (iv) Educational buildings and all types of school and college where necessary.
- (v) Health institutions.
- (vi) Cinemas
- (vii) Commercial and professional offices.
- (viii) Retail shops, dhabas and restaurants.
- (ix) Local service industries.
- (x) Fuel stations.
- (xi) Bus stops, tonga, taxi, scooter and auto/rickshaw stand.
- (xii) Nurseries and green houses.
- (xiii) Any other minor needs to ancillary to residential use
- (xiv) Starred hotels
- (xv) Clubs/Community Centres
- (xvi) Communication Towers
- (xvii) Guest/Boarding Houses
- (xviii) Any other use, which the Government may in public interest decide.

**II. Commercial zone :**

- (i) Retail Trade.
- (ii) Wholesale Trade.
- (iii) Warehouses and storages.
- (iv) Commercial offices and banks.
- (v) Restaurant and Transient Boarding Houses including public assistance institutions providing residential accommodation like Dharamshala, Tourist House etc.
- (vi) Cinemas, Hotels, Motels and other places of public assembly like theatres, club, Dramatic Club, etc. run on commercial basis.
- (vii) Professional establishments.
- (viii) Residences on the first and higher floors.
- (ix) Local service industry.
- (x) Public utility buildings.
- (xi) Fuel stations and service garages.
- (xii) Loading and unloading yards.
- (xiii) Parking spaces, bus stops, taxis, tonga, auto/rickshaw stand.
- (xiv) Town parks.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Any other use, which the Government in public interest may decide.

**III. Industrial zone :**

- (i) Light industry
- (ii) Medium industry
- (iii) Obnoxious and Hazardous Industry

- (iv) Heavy industry
- (v) Service industry
- (vi) Warehouse and storages
- (vii) Parking, loading and unloading area
- (viii) Truck stand/bus stops, taxi, tonga and auto/rickshaw stand
- (ix) Public utility, community buildings, retail shops, banks, dhabas, restaurants, two/three/five star hotels and insurance offices subject to a maximum limit of 3 percent of the total area of the sector as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio	Approach Road
		Minimum	Maximum					
1	Dhabas	500 square meters	1000 Square meters	2	50 sqm	40 %	40%	Minimum 18 meters
2	Restaurants	1000 square meters	2000 square meters	2	10 %	30 %	150%	Minimum 18 meters
3	Two/ Three Star Hotels	1.0 Acre	2.5 Acres	2	15 %	30 %	As per commercial policy	Minimum 24 meters
4	Five Star Hotels	2.5 Acres	4.0 Acres	1	15 %	30 %	As per commercial policy	Sector Dividing Road with the provision of a service road

- (x) Fuel stations and service garages.
- (xi) Liquid Petroleum Gas godowns permitted by the Director.
- (xii) Cyber Parks/Information Technology Parks/ Information Technology Industrial Units
- (xiii) Health Facilities like Hospital, Dispensary, Nursing Home and Clinic as under:

Serial Number	Name of facility	Area		No. of facilities in a sector	Residential component	Maximum ground coverage	Floor area ratio
		Minimum	Maximum				
1	Hospital	2.5 Acres	5.0 Acres	1	15 %	33 %	1.00
2	Dispensary	1.0 Acre	1.5 Acres	1	15 %	33 %	1.00
3	Nursing Home	250 square meters	500 square meters	2	Nil	60 %	1.00
4	Clinic	250 square meters	500 square meters	2	Nil	60 %	1.00

- (xiv) Industrial Colony with a minimum area of 15 acres. The area utilization shall be as per policy issued *vide* ACS, T&CP, Haryana, Chandigarh memo No. Misc.388/PA(RB)/2015/7/16/2006-2TCP dated 01.10.2015 as amended upto date.
- (xv) Communication Towers
- (xvi) Ready mix concrete plant, wet mix plants, hot mix plants
- (xvii) Weighing Bridge
- (xviii) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:-

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 meters

2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 meters
---	--	-----	---	-------------------------------------	-----	------	---	-----------

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xix) Any other use, which the Government may, in public interest decide.

#### IV. Transport and Communication Zone :

- (i) Railway yards, railway station and siding
- (ii) Transport Nagar, Roads and Transport depots/Bus stands and parking areas
- (iii) Airports and Air Stations
- (iv) Telephone exchange
- (v) Broadcasting stations
- (vi) Televisions station
- (vii) Agricultural, horticulture and nurseries at approved sites and places
- (viii) Fuel stations and service garages
- (ix) Parking spaces ,bus stop-shelters, taxi, Tonga and auto/rickshaw stands
- (x) Logistics Hubs/Container Yards, Inland Container Depot, Container Freight Station
- (xi) Weighing Bridge
- (xii) Communication Tower.
- (xiii) Warehouses upto a maximum limit of 20% of the total area of the sector.
- (xiv) Dhabas, as per prevailing policy.

#### V. Public Utilities :

- (i) Water supply installations including treatment plants.
- (ii) Drainage and Sanitary installations including sewerage treatment plants and Disposal works.
- (iii) Electric Power plant and sub-station including grid sub-station.
- (iv) Gas installations and Gas works.
- (v) Solid Waste Management Sites

#### VI. Public and semi public uses zone :

- (i) Government offices, Government Administration centers, secretariats and police station
- (ii) Educational, cultural and religious institutions
- (iii) Medical health institutions
- (iv) Civic/cultural and social institutions like theatres, opera houses etc. of predominantly non-commercial nature
- (v) Land belonging to Defence
- (vi) Dhabas, Restaurants as under: -

Serial Number	Name of Facility	Area		No. of facilities in a sector	Commercial component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum				
1	Dhabas	500 square meters	1000 square meters	2	50 square meter	50 %	40%
2	Restaurants	1000 square meters	2000 square meters	2	10 %	30 %	150%

(vii) Communication Towers

(viii) Fuel station

(ix) Any other use, which the Government may in public interest decide

**VII. Open spaces :**

- (i) Sports ground, stadium and play grounds.
- (ii) Parks and green belts, garden and other recreational uses.
- (iii) Cemeteries crematories etc.
- (iv) Fuel stations, bus queue shelter along roads with the permission of Director.
- (v) Public utility services like electric grid station, transmission lines, communication lines, water supply lines, sewerage lines, drainage lines in the green belts along the scheduled roads and major roads.
- (vi) Water bodies/ Lakes/water recharge zone.
- (vii) Communication Towers.
- (viii) Mela Ground and Multipurpose Ground.
- (ix) Any other use, which the Government may in public interest decide.

**VIII. Agriculture zone :**

- (i) Agricultural, Horticultural, dairy and poultry farming.
- (ii) Village houses within Abadi-deh
- (iii) Farm houses outside abadi-deh subject to restrictions as laid down in zoning regulation XIX
- (iv) Afforestation development of any of the part for recreation
- (v) Expansion of existing village contiguous to abadi-deh if undertaken as a project approved or sponsored by the Central Government or State Government.
- (vi) Milk chilling station and pasteurisation plant
- (vii) Bus Stand and railway station
- (viii) Air ports with necessary buildings
- (ix) Wireless stations
- (x) Grain godowns, storage space at sites approved by the Director
- (xi) Weather stations
- (xii) Land drainage and irrigation, hydroelectric works and tubewell for irrigation
- (xiii) Telephone and electric transmission lines and poles
- (xiv) Mining and extraction operations including lime and brick kilns, stones, quarries and crushing subject to the rules and at approved site
- (xv) Cremation and burial grounds
- (xvi) Fuel station and service garages
- (xvii) Renewable and non-renewable energy power plants.
- (xviii) Liquid Petroleum Gas storage godowns with the approval of the Director
- (xix) Small Scale Industrial units shall be allowed subject to fulfillment of the following conditions, provided that the site should not fall within restricted belt notified under the 'Works Defence Act, 1903' around Defence installations, if any:

<b>A. Siting norms</b>		
Zone	Norms	
Low potential zone	Within 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)	Beyond 2 kms from Urbanisable Zone (excluding the peripheral roads, if proposed along urbanisable boundary)
	Non-polluting green, category units of any area	Green and orange category units of any area
<b>B. Approach norms</b>		
Medium and Low Potential zone	Minimum 30 ft wide revenue rasta/public road be considered for grant of CLU permission in agriculture zone for industrial use. However, in case industrial Change of Land Use permission stands granted on 5 karam (27.5 ft) wide revenue rasta/public road, then application for CLU permission on the said road, shall be	

	considered subject to the condition that the project proponent donates 1 karam (5.5 ft) wide strip of the applied land to the Gram Panchayat/Local Authority through Hibbanama/gift deed so as to make the approach 6 karma (33 ft) in front of the applied site.
--	---

(xx) Non polluting Medium and Large Scale Agro-based Industries on Public road/rasta not less than 30 feet wide other than scheduled roads, National Highway and State Highway subject to the condition that site should not fall within restricted belt around the defence installation as applicable for such installation if any.

(xxi) Dhabas, Banquet Hall, Small Restaurants, Motels, Hotels, Resort and Amusement Park/ Theme Park along National Highway / Scheduled Roads in the area outside restricted/ green belt as under:

Serial Number	Permissible Activity	Area		Commercial Component	Maximum Ground Coverage	Floor Area Ratio
		Minimum	Maximum			
1	Dhabas	1000 square metres	1 acre	50 square meter	40%	40%
2	Restaurant	2000 square metres	1 acre	15%	30%	150%
3	Motel with banquet facilities	2.5 acres	5 acres	15%	30%	150%
4	Resort	4 acres	10 acres	15%	30%	150%
5	Amusement Park/Theme Park	2.5 acres	10 acres	15%	30%	50%

Provided the access permission is obtained from National Highway Authority of India if the site is located on National Highway, and from Executive Engineer, Public Works Department (Building and Roads) if the site is located on scheduled road.

**(xxii) Banquet Hall:**

Permissible Zone	Agriculture Zone
Approach	1. Minimum width of the approach road must be 18 meters 2. The access permission is required from XEN, PWD (B&R) if the site is located on scheduled road. 3. Approach from National Highways can be considered, if the site fulfills minimum distance norm from intersection/access and is located on minimum 7 meters wide service road or the applicant submits prior permission of access from NHAI
Area Required	Minimum area 2.5 acres Maximum area 5.00 acres
Floor Area Ratio	50%
Ground Coverage	30%
Conversion Charges	50% of the rates prescribed for Commercial use
Permissible Ancillary uses within Floor Area Ratio	10% of the allowed FAR for Gift Shop, STD Booth, Toy Centre and Flower Shops etc.
Parking	Minimum 25% of the site area.

**Note:** The provision of marriage palace/banquet hall within the municipal limit shall be as per the policy approved by the Department of Urban Local Bodies and as amended from time to time.

(xxiii) Microwave Towers/Stations, Seismic Centres and Telecommunication Centres

(xxiv) Communication Towers

(xxv) Ready Mix Concrete Plants, Wet mix plants, Hot Mix Plants connected with the projects for which contract or work is assigned by Government or Government agency and to be set up on short term basis.

(xxvi) Service Garage, Sale/Display Centre-cum-service garage as under:

Serial Number	Name of facility	Area (in acres)		Commercial component	Maximum ground coverage	Floor Area Ratio	Approach Road	Height
		Minimum	Maximum					
1	Service Garage	0.5	1	Nil	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres
2	Sale/Display Centre-cum-service garage	0.5	2	10% of permissible Floor Area Ratio	60%	1.25	Minimum 18 metres or service road along sector road	18 metres

**Note:** \* The fee and charges on commercial component shall be levied on the commercial rates;

\* Existing/already CLU granted service garages shall be considered for grant of permission for sale/display centre subject to fulfillment of the above norms.

(xxvii) Weighing Bridge

(xxviii) Educational institutions.

(xxix) Any other use, which Government may in Public Interest, decide

**IX. Uses strictly prohibited:**

Storages of petroleum and other inflammable material without proper license.

**APPENDIX -1**

**Categories of Industries included in the scope / definition of Information Technology Industry**

**(A) Computing Devices including**

Desktop

Personal Computer

Servers

Work-station

Nodes

Terminals

Network P.C.

Home P.C.

Lap-top Computers

Note Book Computers

Palm top Computer/PDA

**(B) Network Controller Card/ Memories including**

Network Interface Card (NIC)

Adaptor Ethernet /PCI/EISA/Combo/PCMICA

SIMMs Memory

DIMMs Memory

Central Processing Unit (CPU)

Controller SCSI/Array

Processors Processor/Processor Power Module/Upgrade

**(C) Storage Units including**

Hard Disk Drives/Hard Drives

RAID Devices and their Controllers

Floppy Disk Drives

C.D. ROM Drives

Tape Drives DLT Drives/DAT

- Optical Disk Drives
- Other Digital Storage Devices
- (D) Other**
  - Key Board
  - Monitor
  - Mouse
  - Multi-media Kits
- (E) Printers and Output Devices including**
  - Dot matrix
  - Laserjet
  - Inkjet
  - Deskjet
  - LED Printers
  - Line Printers
  - Plotters
  - Pass-book Printers
- (F) Networking products including**
  - Hubs
  - Routers
  - Switches
  - Concentrators
  - Trans-receivers
- (G) Software including**
  - Application Software
  - Operating system
  - Middleware/Firmware
- (H) Power supplies to Computer Systems including**
  - Switch Mode Power Supplies
  - Uninterrupted Power supplies
- (I) Networking/Cabling and related accessories**  
(related to IT Industry)
  - Fibre Cable
  - Copper Cable
  - Cables
  - Connectors, Terminal Blocks
  - Jack Panels, Patch Cord
  - Mounting Cord/Wiring Blocks
  - Surface Mount Boxes
- (J) Consumables including**
  - C.D.ROM /Compact Disk
  - Floppy Disk
  - Tapes DAT/DLT
  - Ribbons
  - Toners
  - Inkjet Cartridges
  - Inks for Output devices
- (K) Electronic Components**
  - Printed Circuit Board/Populated PCB
  - Printed Circuit Board/PCB
  - Transistors
  - Integrated Circuits/ICs
  - Diodes/Thyristor/LED
  - Resistors
  - Capacitors



Switches (On/Off, Push button, Rocker, etc.)

Plugs/sockets/relays

Magnetic heads, Print heads

Connectors

Microphones/Speakers

Fuses

**(L) Telecommunication Equipment including:**

Telephones

Videophones

Fascimile machines/Fax cards

Tele-Printers/Telex machine

PABX/EPABX/ RAX/MAX Telephone Exchange

Multiplexers/Muxes

Modems

Telephone answering machines

Telecommunication Switching Apparatus

Antenna and Mast

Wireless datacom equipment

Receiving equipments like Pagers, mobile/Cellular Phones, etc.

**VSATs**

Video Conferencing Equipments

\* Including Set Top Boxes for both Video and Digital Signaling.

**(M) IT Enabled Services are business processes and services, the end products/services of which are:-**

- Delivered outside India.
- Delivered over communication network., and
- Either externally contracted (out-sourced) or provided by a remote subsidiary of the same company (out-located).

**Note:** Services which would not be included are:-

- Remote production/manufacturing units
- The Corporate offices of companies or their local branches
- Virtual business on Internet.

The following services which meet the above criteria would be included:-

- (i) Back-Office Operations
- (ii) Call Centres
- (iii) Content Development or Animation
- (iv) Data Processing
- (v) Engineering and Design
- (vi) Geographic Information System Services
- (vii) Human Resource Services
- (viii) Insurance Claim Processing
- (ix) Legal Database
- (x) Medical Transcription
- (xi) Payroll
- (xii) Remote Maintenance
- (xiii) Revenue Accounting
- (xiv) Supports Centres and
- (xv) Web-site Services.

S. N. ROY,  
Additional Chief Secretary to Government Haryana,  
Urban Local Bodies Department.

A. K. SINGH,  
Principal Secretary to Government Haryana,  
Town and Country Planning Department.

